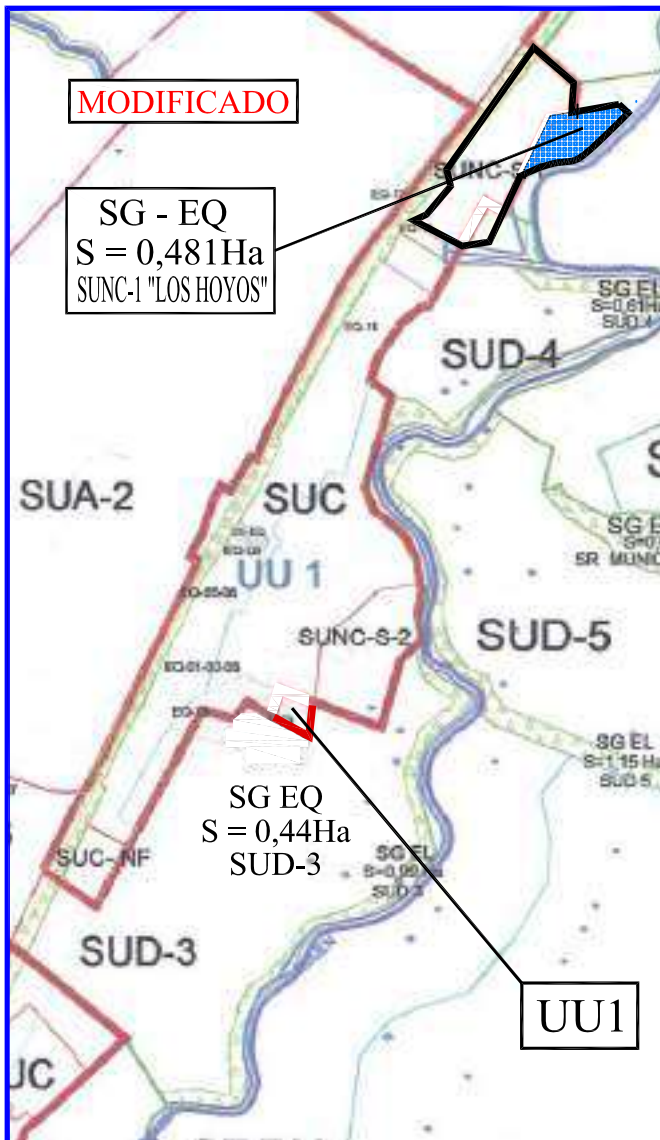
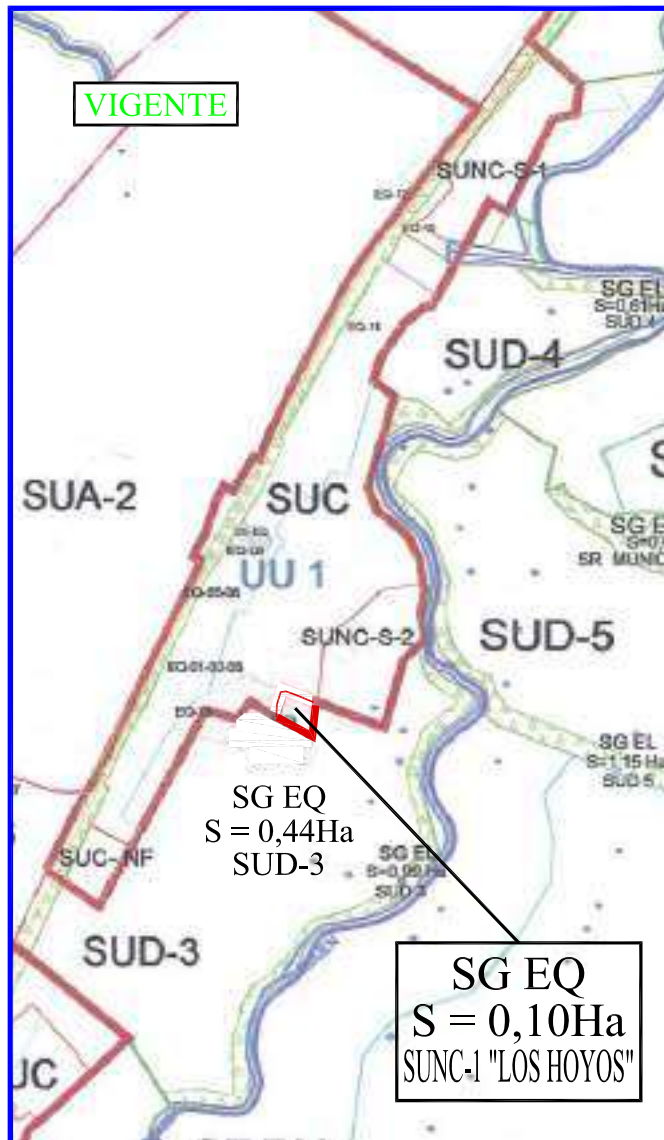




- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A00200100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:

EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:

ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ

Firmado digitalmente por
 MESONERO ÁLVAREZ
 ISIDRO ÁLVAREZ
 07876503S
 06/13/2024 06:13:50 +02'00'

FECHA:

SEPTIEMBRE 2024

TOMO 1 (de 2)

DOCUMENTO nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)
 DOCUMENTO nº 2.- PLANOS INFORMACIÓN (DI-PI)

DOCUMENTO nº 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN - ANTECEDENTES

TÍTULO II.- SITUACIÓN ACTUAL

CAPÍTULO II.1.- ESTRUCTURA FÍSICA

II.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

II.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

II.1.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

II.1.3.1.- Usos y edificaciones

II.1.3.2.- Viario e infraestructuras

II.1.4.- GEOTECNIA E HIDROGEOLOGÍA

II.1.5.- CLIMATOLOGÍA

II.1.6.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

II.1.7.- VÍAS PECUARIAS

CAPÍTULO II.2.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

CAPÍTULO II.3.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

II.3.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

II.3.2.- USO PREDOMINANTE

II.3.3.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

II.3.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

II.3.5.- SISTEMAS GENERALES

II.3.6.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

II.3.7.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

II.3.8.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

II.3.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

II.3.10.- OTROS

II.3.11.- FICHA VIGENTE

TÍTULO III.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

DOCUMENTO nº 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN – ANTECEDENTES

El municipio de Aldeatejada (Salamanca) cuenta como instrumento de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbana el cual fue redactado por la empresa ATAURO S.L., aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 31 de julio de 2.007 y publicado en el BOCyL nº 194 de 04 de octubre de 2.007.

En dicho texto, se fijaban dos determinaciones que deben ser tenidas en cuenta:

.- con relación a la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.), se clasificaba como “suelo urbanizable” en calidad de “sistema general de equipamiento” adscrito al sector SUD-3. Con esta asignación, la Corporación Municipal de aquel momento pretendía obtener suelo para la futura ubicación del nuevo colegio público de enseñanza primaria y secundaria.

.- con relación a la parcela catastral 3642303TL7334S0001BI (propiedad de Edificio España S.L.U.), se clasificaba como “suelo urbano no consolidado”, suponía casi el 90% de la superficie del sector SU-NC-1 “Los Hoyos” y éste no tenía ninguna parcela adscrita como “sistema general”.

Pues bien y en base a estas determinaciones, Construcciones Ángel López Sánchez S.L. presenta Recurso Contencioso – Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en la preceptiva Sala contra la aprobación definitiva del P.G.O.U. en lo tocante a las determinaciones referidas a la parcela de su propiedad y consignando el Procedimiento Ordinaria 0000649/2.008.

Tras la correspondiente tramitación y mediante Sentencia 01388/2.010 de 17 de junio de 2.010, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribuna de Justicia de Castilla y León ESTIMA el recurso presentado por Construcciones Ángel López Sánchez S.L. y declara nulo de pleno derecho al Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 31 de julio de 2.007 en cuanto clasifica como “suelo urbanizable” la parcela de referencia y no como “suelo urbano”.

Posteriormente y en cumplimiento de esta Sentencia, los promotores del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable SUD-3 registran una modificación del referido instrumento de planeamiento de desarrollo que tiene por objeto excluir la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) del ámbito del sector la cual se aprueba definitivamente por Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de diciembre de 2.010 y se publica en el BOCyL nº 14 de 21 de enero de 2.011.

Adicionalmente y a pesar de que esta modificación del Plan Parcial:

.- la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de 22 de diciembre de 2.011 acuerda “(...) *informar que siempre y cuando la sentencia sea firme, deba darse cumplimiento a lo ordenado en el fallo de la sentencia por la que se anula en la fallo de la sentencia por la que anula el Acuerdo de la C.T.U. de 31 de julio de 2.007 por la que se aprueba definitivamente el P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca)*”

.- la Sala Segunda de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Castilla y León adopta un acuerdo el 28 de marzo de 2.012 por el cual declara “(...) *tener por ejecutada sólo parcialmente la sentencia de 17 de junio de 2.010, debiendo proceder de inmediato el Ayuntamiento de Aldeatejada a la Modificación del P.G.O.U. a efectos de clasificar el terreno objeto de la litis como urbano sin hacer especial condena en costas*”.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Aldeatejada encarga la Modificación Puntual nº 2 del P.G.O.U. el 02 de abril de 2.012 con el objetivo principal de cumplir los requerimientos anteriormente expuestos de la Comisión Territorial de Urbanismo y el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Consecuencia de esta Modificación Puntual nº 2, la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) se clasifica como “suelo urbano no consolidado” adscrita como “sistema general de equipamiento” al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” la cual se aprueba definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 21 de marzo de 2.013 y se publica en el BOCyL nº 127 de 4 de julio de 2.013.

Transcurrido el tiempo, el Ayuntamiento de Aldeatejada promueve, encarga al Arquitecto D. Miguel Ángel Moreno de Vega Haro y tramita la Modificación Puntual nº 4 del P.G.O.U. que fue aprobada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en su sesión de 01 de diciembre de 2.016 y publicada en el BOCyL nº 18 de 27 de enero de 2.017 por la cual se cambia únicamente el “índice de integración social” del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” pasando a ser del 30%.

Es decir, a fecha de hoy la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) está clasificada como “suelo urbano no consolidado” adscrita como “sistema general de equipamiento” al sector SUNC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca).

Adicionalmente, en enero de 2.021 la Corporación Municipal actual decide, en coordinación con la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León, modificar la ubicación del futuro colegio público de enseñanza primaria y secundaria, trasladando la misma al sector de suelo urbano consolidado SUA2.- “Mixto”. Para ello, encarga, tramita, impulsa y logra la aprobación definitiva de la “Modificación Puntual nº 6” del P.G.O.U. la cual se publica en el BOCyL nº 207 de 8 de octubre de 2.021.

Con la aprobación definitiva de la referida modificación del instrumento de planeamiento general, la ubicación de esa infraestructura comunitaria de educación pública pasa a fijarse definitivamente en dicha zona, habiendo quedado obsoleta la necesidad de obtener suelo público en la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY.

A modo de conclusión, en abril de 2.022 el P.G.O.U. establece una determinación de ordenación general como es la adscripción de la parcela referida como “sistema general de equipamiento” en suelo urbano no consolidado al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” que es completamente innecesaria y ha quedado obsoleta.

TÍTULO II.- SITUACIÓN ACTUAL

CAPÍTULO II.1.- ESTRUCTURA FÍSICA

II.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

Para establecer una delimitación clara del área afectada por esta Modificación Puntual, se parte de las determinaciones recogidas en el instrumento de planeamiento general:

- .- lindero norte: carretera autonómica CL-512 y parcela edificada
- .- lindero sur: arroyo
- .- lindero este: arroyo
- .- lindero oeste: carretera autonómica CL-512

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 14.748,085 m² s con una topografía con pendiente acusada hacia el este a la cual hay que añadir la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY.

II.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

El ámbito de actuación cuenta con la siguiente estructura de propiedad:

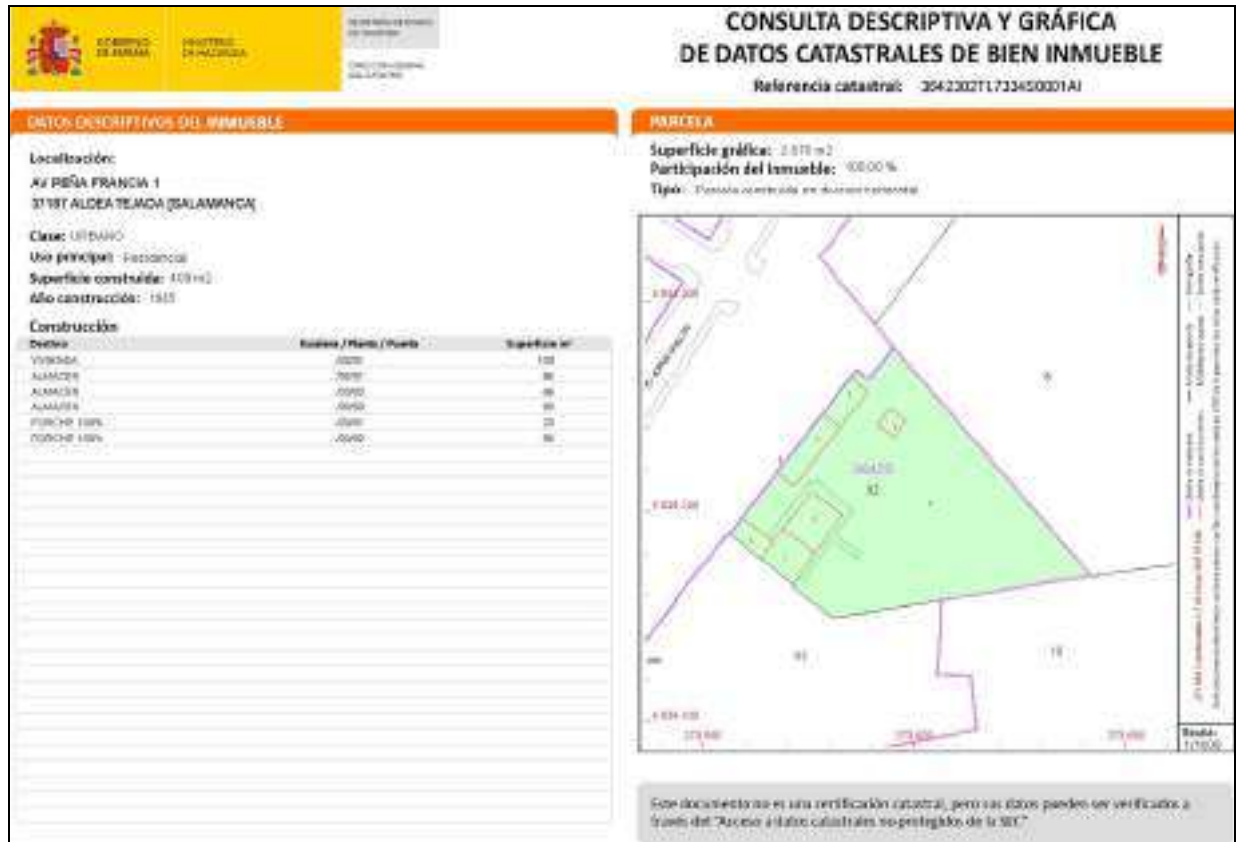
Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE
PA(01)	HERMANOS IGLESIAS	873,942 m² s
PA(02)	EDIFICIO ESPAÑA S.L.	12.874,143 m² s
PA(03)	CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.	1.000,000 m² s

Estas superficies de parcelas aportadas y estructura de propiedad se reflejan a título INFORMATIVO Y NO DEFINITIVO por aplicación de lo preceptuado en el artículo 25.- punto 2.- de la Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

Las superficies definitivas de las parcelas aportadas integrantes del ámbito de actuación serán fijadas en el futuro Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación.

Adjunto se entregan las consultas descriptivas y gráficas de cada una de las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual.

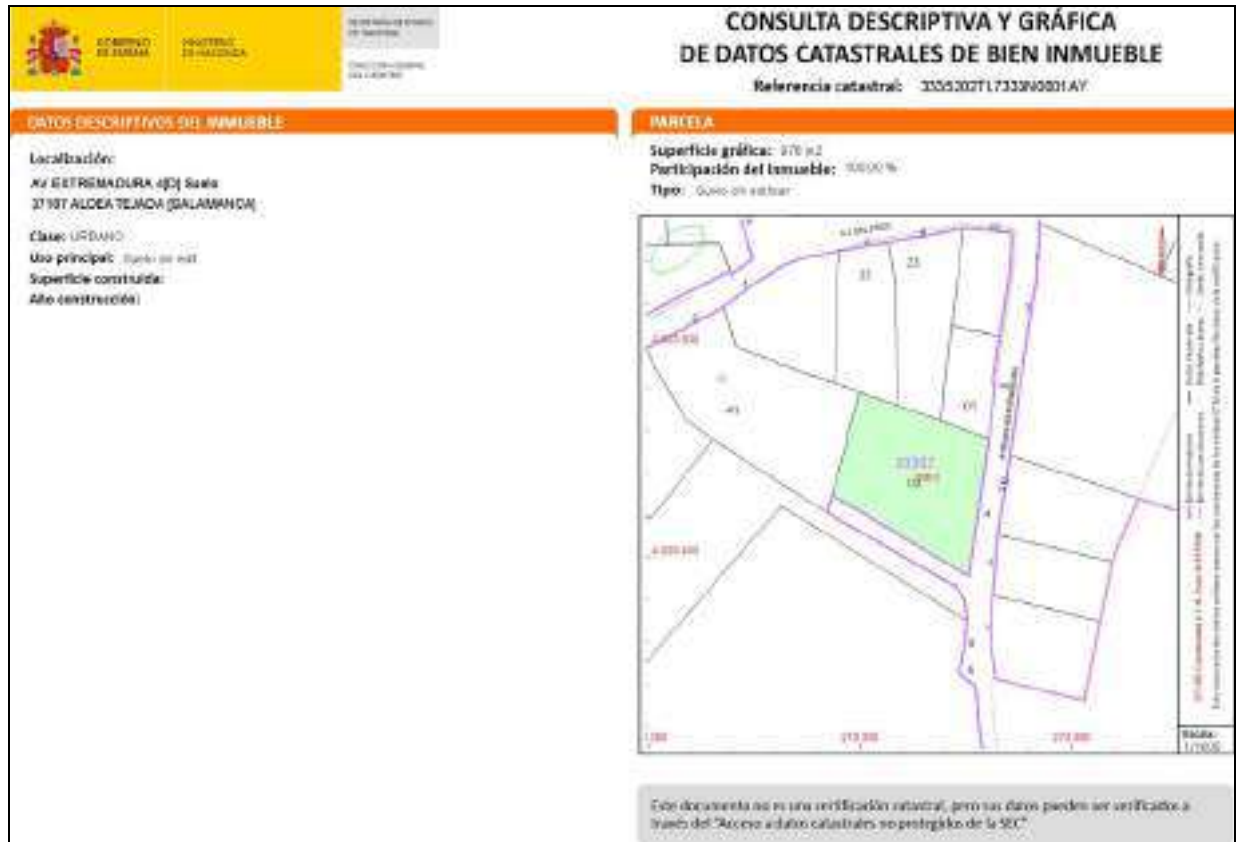
.- PA(01): esta parcela está afectada parcialmente



.- PA(02): esta parcela está afectada íntegramente



- PA(03): esta parcela está afectada íntegramente



II.1.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

II.1.3.1.- Usos y edificaciones

Las parcelas que forman el sector se encuentran en dos situaciones diferentes:

- la más grande y la del sistema general adscrito están libres de edificaciones
- la pequeña situada en la parte norte del sector cuenta con una edificación destinada a uso residencial como primera vivienda de su propietario. Además cuenta con edificaciones anejas como una panera, un garaje y un pequeño almacén de aperos.

II.1.3.2.- Viario e infraestructuras

En este epígrafe se recogerán los siguientes aspectos:

- *red de saneamiento*: no se dispone de esta infraestructura en el ámbito de actuación excepto la parcela que forma el sistema general adscrito que sí cuenta con ella a pie de parcela por estar localizada en el casco urbano
- *red de abastecimiento*: se realiza la misma consideración que para la red anterior.
- *suministro de energía eléctrica*: existen varias instalaciones dentro del ámbito de actuación para este tipo de servicio no municipal:

- línea de media tensión: de 13.200 V y que cruza el ámbito de actuación de este a oeste la cual se soterrará (incluyendo el transformador dispuesto en poste aéreo actual)
- línea de baja tensión: existentes actualmente para satisfacer las necesidades de potencia de las edificaciones actuales.

.- *accesibilidad*: a través de accesos individuales desde la carretera autonómica CL-512 y la parcela discontinúa a través del casco urbano.

La parcela discontinúa cuenta con viario e infraestructuras que cumple todos los requerimientos detallados en el artículo 24.- punto 1.- letras a.- y b.- del RUCyL ya que

.- condiciones letra a.- "Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- 1ª.- estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
- 2ª.- estar señalada como vía pública instrumento de planeamiento urbanístico
- 3ª.- ser transitable por vehículos automóviles (...)
- 4ª.- estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas

técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico

.- condiciones letra b.- "los siguientes servicios disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

- 1º.- abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
- 2º.- saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
- 3º.- suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
- 4º.- alumbrado público
- 5º.- telecomunicaciones

II.1.4.- GEOTECNIA E HIDROGEOLOGÍA

Los materiales del terreno ámbito de nuestra actuación corresponden en su totalidad a depósitos continentales de edad terciaria de tipo arenoso y materiales cuaternarios de tipo granular.

La base de la secuencia detrítica comienza con depósitos de edad Paleoceno formados por una alternancia de arenas (en ocasiones gravas) que se intercalan en niveles de carácter limoso-arcilloso con abundante bioturbación. Estos materiales han sido interpretados como pertenecientes a un sistema fluvial de tipo trenzado correspondiendo los niveles arenosos a rellenos de canal y los materiales limosos y arenosos a la llanura aluvial, presentando ésta un gran desarrollo.

Estas areniscas se organizan en secuencias cíclicas que comienzan con arenas de grano grueso-medio y pasan progresivamente a términos más finos, generalmente arena fina o limos arenosos pero que en ocasiones llegan a presentar niveles arcillosos.

Sobre estos materiales y de forma discordante se disponen los depósitos del Mioceno inferior cuya granulometría está compuesta por una alternancia de conglomerados, arenas y fangos de coloración roja.

Por fin, se encuentran los materiales de edad Cuaternaria que corresponden a materiales de tipo coluvial que remueve los anteriores como de tipo aluvial con sedimentos granulares formados por cuarcitas, pizarras y esquistos.

II.1.5.- CLIMATOLOGÍA

Como el resto de la provincia de Salamanca, presenta un clima continental típico de la Meseta, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos con amplios períodos de heladas.

Las temperaturas mínimas se registran en enero y las máximas en julio. De enero a julio, las temperaturas aumentan muy lentamente con un incremento medio intermensual de 0,80 °C mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido con variaciones intermensuales de 2 °C siendo el descenso más brusco de agosto a septiembre (3 °C).

Por lo que respecta a las precipitaciones, éstas son escasas, no superando los 500 mm anuales y distribuidos a lo largo del año en dos máximos: uno principal en otoño y otro secundario en invierno con un descenso en el período estival aunque no seco pues las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

II.1.6.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

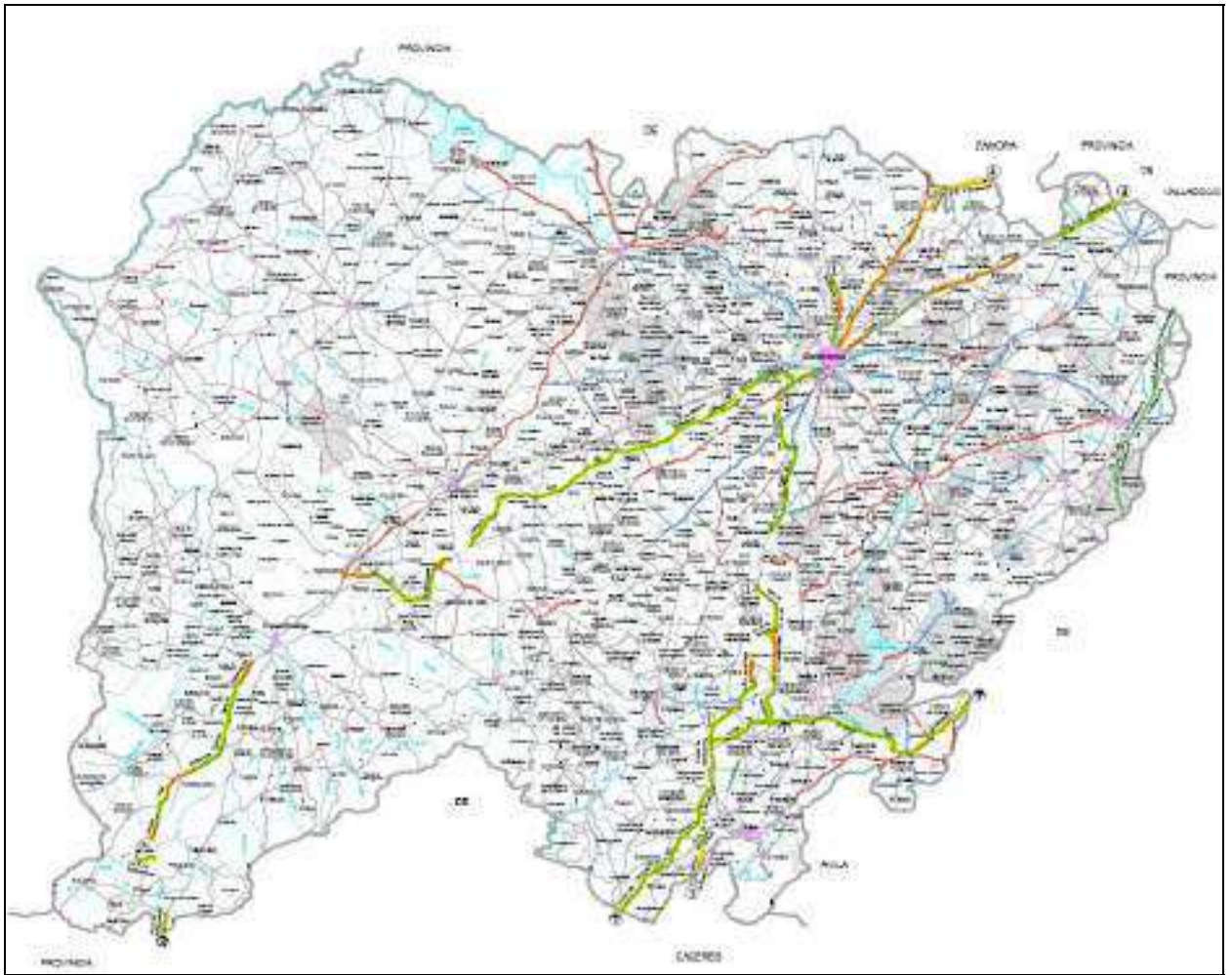
Según los datos proporcionados por la Infraestructuras de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL), el área afectada por la presente Modificación Puntual que nos ocupa está atravesado por la “CALZADA DE LA PLATA” con un régimen de protección propio de “BIEN DE INTERÉS CULTURAL” y una categoría de “Conjunto Histórico”.



II.1.7.- VÍAS PECUARIAS

Al igual que en el punto anterior, existe una vía pecuaria que sirve de límite norte al ámbito de actuación, tiene la calificación de “vereda” y es la “Calzada de La Plata”. Adjunto se entrega imagen parcial extraída del plano editado por el antiguo Servicio de Bienes y Patrimonio Forestal de la Subdirección General de Política Forestal y Desertificación de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal de la Secretaría General del Medio Rural del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino:





De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 14.- de l Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24 de marzo), en el caso de que por el desarrollo de las labores de urbanización del sector se vea afectada esta vía pecuaria, deberá obtenerse la correspondiente autorización de ocupación con carácter previo a las mismas.

CAPÍTULO II.2.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El municipio de Aldeatejada (Salamanca) cuenta como instrumento de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbana fue redactado por la empresa ATAURO S.L., aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 31 de julio de 2.007 y publicado en el BOCyL nº 194 de 04 de octubre de 2.007.

Posteriormente y con el fin de adscribir una parcela como “sistema general de equipamiento público” al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” el Ayuntamiento de Aldeatejada encarga la Modificación Puntual nº 2 la cual la redacta el Arquitecto D. Carlos-Vidal Sanz Ceballos, se aprueba definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 21 de marzo de 2.013 y se publica en el BOCyL nº 127 de 4 de julio de 2.013.

Ahora bien, las determinaciones de ordenación general de este ámbito fueron cambiadas por la Modificación Puntual nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana que fue redactada por el Arquitecto D. Miguel Ángel Moreno de Vega Haro, fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en su sesión de 01 de diciembre de 2.016 y publicada en el BOCyL nº 18 de 27 de enero de 2.017.

CAPÍTULO II.3.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

II.3.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Para establecer una delimitación clara del sector, se parte de las determinaciones recogidas en el instrumento de planeamiento general:

- .- lindero norte: carretera autonómica CL-512 y parcela edificada
- .- lindero sur: arroyo
- .- lindero este: arroyo
- .- lindero oeste: carretera autonómica CL-512

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 14.748,085 m² s con una topografía con pendiente acusada hacia el este.

II.3.2.- USO PREDOMINANTE

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU- NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se define como Uso Predominante el siguiente:

GLOBAL: Residencial

II.3.3.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se definen como Usos Compatibles los siguientes:

GLOBAL: Terciarios
 Dotacionales

Se definen como Usos Prohibidos los siguientes:

GLOBAL: Industrial
 Agrícola Ganadero

II.3.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establece como edificabilidad máxima la siguiente:

$$7.500,000 \frac{m^2e}{ha}$$

II.3.5.- SISTEMAS GENERALES

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como superficie de sistemas generales:

- SS.GG. exteriores (SGE): 0,100 has equipamiento (parcela catastral 3335202)
- SS.GG. interiores (SGI): 0,000 m² s

II.3.6.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como:

$$DENSIDAD_{MÁXIMA} = 50 \text{ viviendas/ha}$$

$$DENSIDAD_{MÍNIMA} = 20 \text{ viviendas/ha}$$

II.3.7.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente mínimo:

$$ÍNDICE_{INTEGRACIÓN-SOCIAL} = 30,00\%$$

II.3.8.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$ÍNDICE_{VARIEDAD-USO}^{MÁXIMO} = 30,00\%(Edificabilidad_{TOTAL}) (*)$$

$$ÍNDICE_{VARIEDAD-USO}^{MÍNIMO} = 10,00\%(Edificabilidad_{TOTAL})$$

(*) Dicho valor no se fija expresamente en la ficha del ámbito de actuación pero se deduce de la aplicación de otra condición expresada en la misma: *“la edificabilidad residencial alcanzará, como mínimo, el 70% de la edificabilidad lucrativa total sin homogeneizar”*; es decir, si el mínimo de correspondiente en el uso predominante es el 70%, el máximo en los restantes usos ascenderá al 30%.

II.3.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\text{ÍNDICE}_{\text{VARIEDAD-TIPOLOGICA}}^{\text{MÍNIMO}} = \text{NO} - \text{SE} - \text{ESTABLECE}$$

$$\text{ÍNDICE}_{\text{VARIEDAD-TIPOLOGICA}}^{\text{MÍNIMO}} = \text{NO} - \text{SE} - \text{ESTABLECE}$$

II.3.10.- OTROS

La ficha correspondiente al sector fija otras dos determinaciones de ordenación general potestativas del Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca) y son las siguientes:

- .- 1ª: la edificabilidad residencial alcanzará, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar
- .- 2ª: se le asigna la densidad del entorno “casco urbano antiguo consolidado residencial”

II.3.11.- FICHA VIGENTE

Adjunto se entrega la ficha del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” actualmente vigente

VIGENTE		
SECTOR 1 SU NC (NN.SS. 95 "ENSANCHE MIXTO")		Superficie aproximada: 1,51 has Superficie excluidos SS.GG.: 1,41 has
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los Terciarios y Dotacionales
	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	vez y cuarto el ancho de vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta (10,50 m)
	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN	7.500 m²/ha
	DENSIDAD MÁXIMA POBLACIÓN	50 viviendas / ha
	DENSIDAD MÍNIMA POBLACIÓN	20 viviendas / ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle o Plan Especial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	No se establece
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva P.G.O.U.
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	0,10 ha Equipamiento catastral 33352 02
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
	.- La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar	
	.- Se la asigna la densidad del entorno "casco urbano antiguo consolidado residencial"	
	CONDICIONES INDICATIVAS	
EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 90% DEL SECTOR SEGÚN EL RUCyL		

TÍTULO III.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con esta modificación puntual propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca) en el sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” se persiguen dos únicos objetivos:

.- CAMBIAR la calificación urbanística de la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L., pasando de estar clasificada como “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO” adscrito como “sistema general de equipamiento” al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” a estar clasificada como “SUELO URBANO CONSOLIDADO” con la categoría de “solar” según el artículo 24.- del RUCyL y ordenanza de aplicación “UU1”.

.- CAMBIAR la clasificación urbanística de la parcela catastral 37023A002000100000XQ (parcial) propiedad de Edificio España S.L.U., pasando de estar clasificada como “SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL” a estar clasificada como “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO” formando parte de la nueva delimitación del sector SU-NC-1 “Los Hoyos”

.- TRASLADAR los suelos adscritos como “sistema general de equipamiento” al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” pasando de estar adscrita la totalidad de la superficie de la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) a estar adscrita una superficie de 4.810 m² de la catastral 37023A002000100000XQ (propiedad de Edificio España S.L.U.).

Salamanca, septiembre de 2.024

El Redactor de la Memoria Informativa:

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DOCUMENTO nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN (DI-PI)

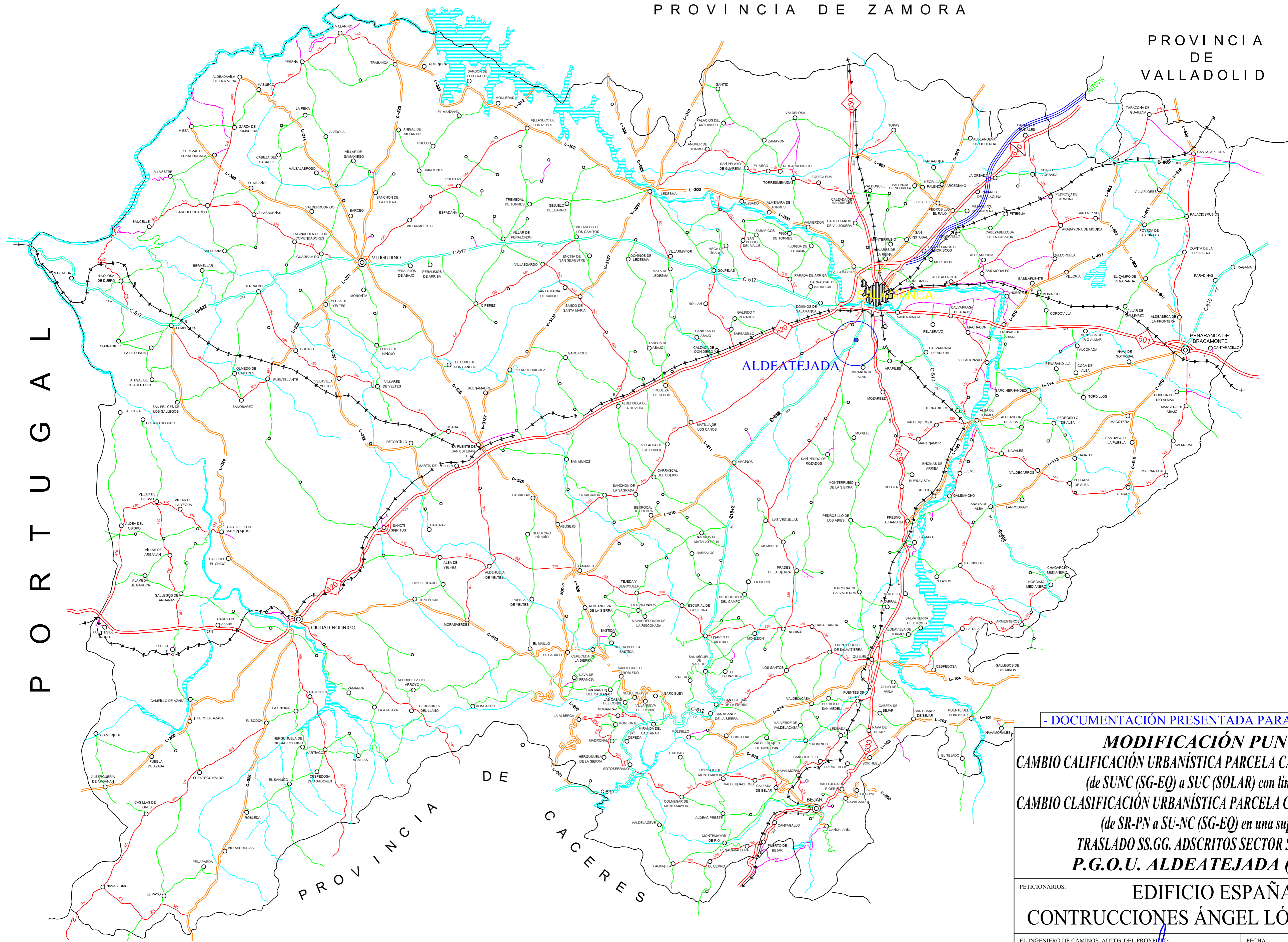
DI-PI.01.- SITUACIÓN

DI-PI.02.- EMPLAZAMIENTO

DI-PI.03.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 2)

- .- DI-PI.03.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- .- DI-PI.03.2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN
- .- DI-PI.03.3.- GESTIÓN
- .- DI-PI.03.4.- SISTEMAS GENERALES
- .- DI-PI.03.5.- CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (I)
- .- DI-PI.03.6.- CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (y II)
- .- DI-PI.03.7.- ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (I)
- .- DI-PI.03.8.- ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (y II)

DI-PI.04.- INUNDABILIDAD SECTOR PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (TRAS M.P. nº 2)



P O R T U G A L

PROVINCIA DE ZAMORA

PROVINCIA DE VALLADOLID

PROVINCIA DE CACERES

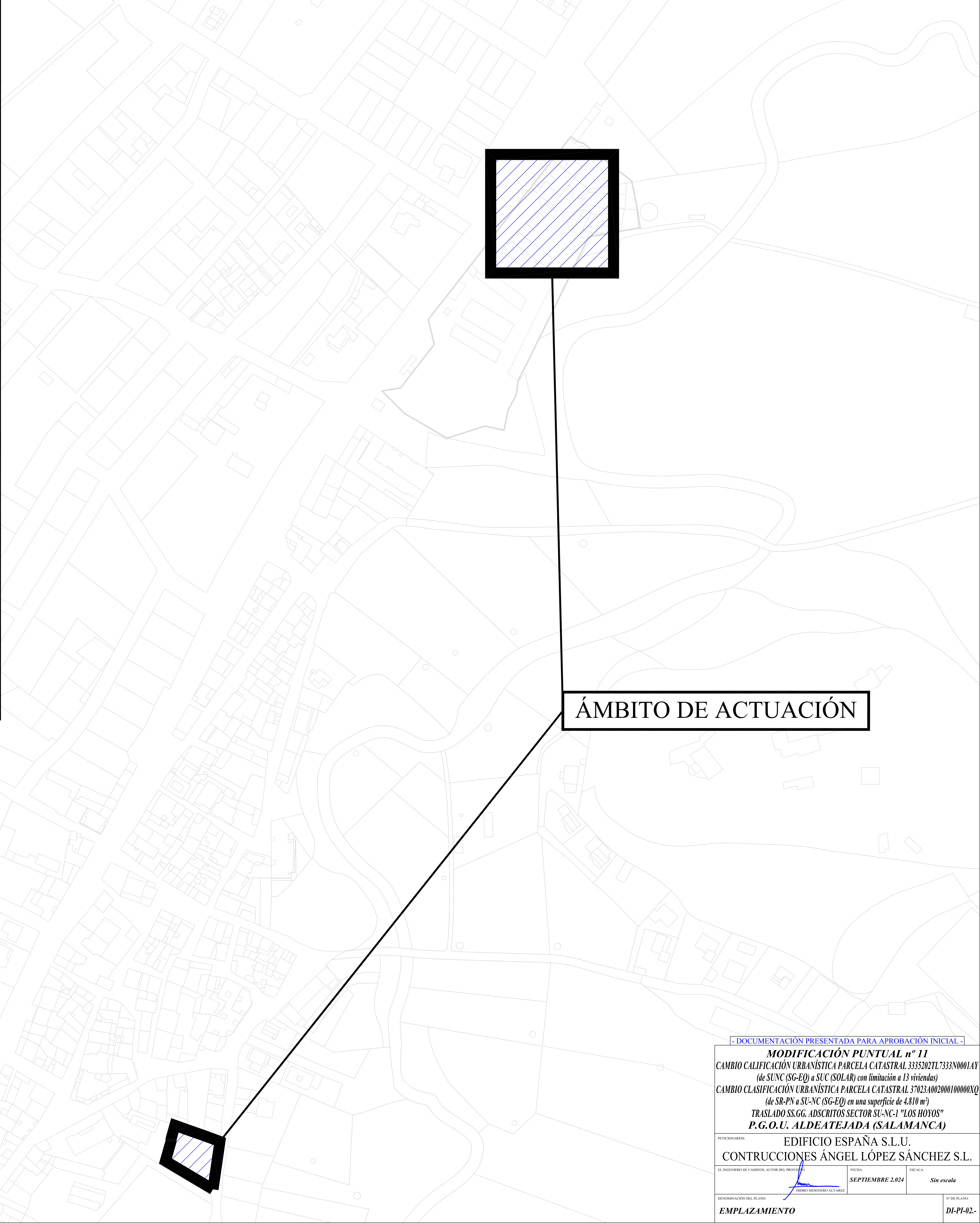
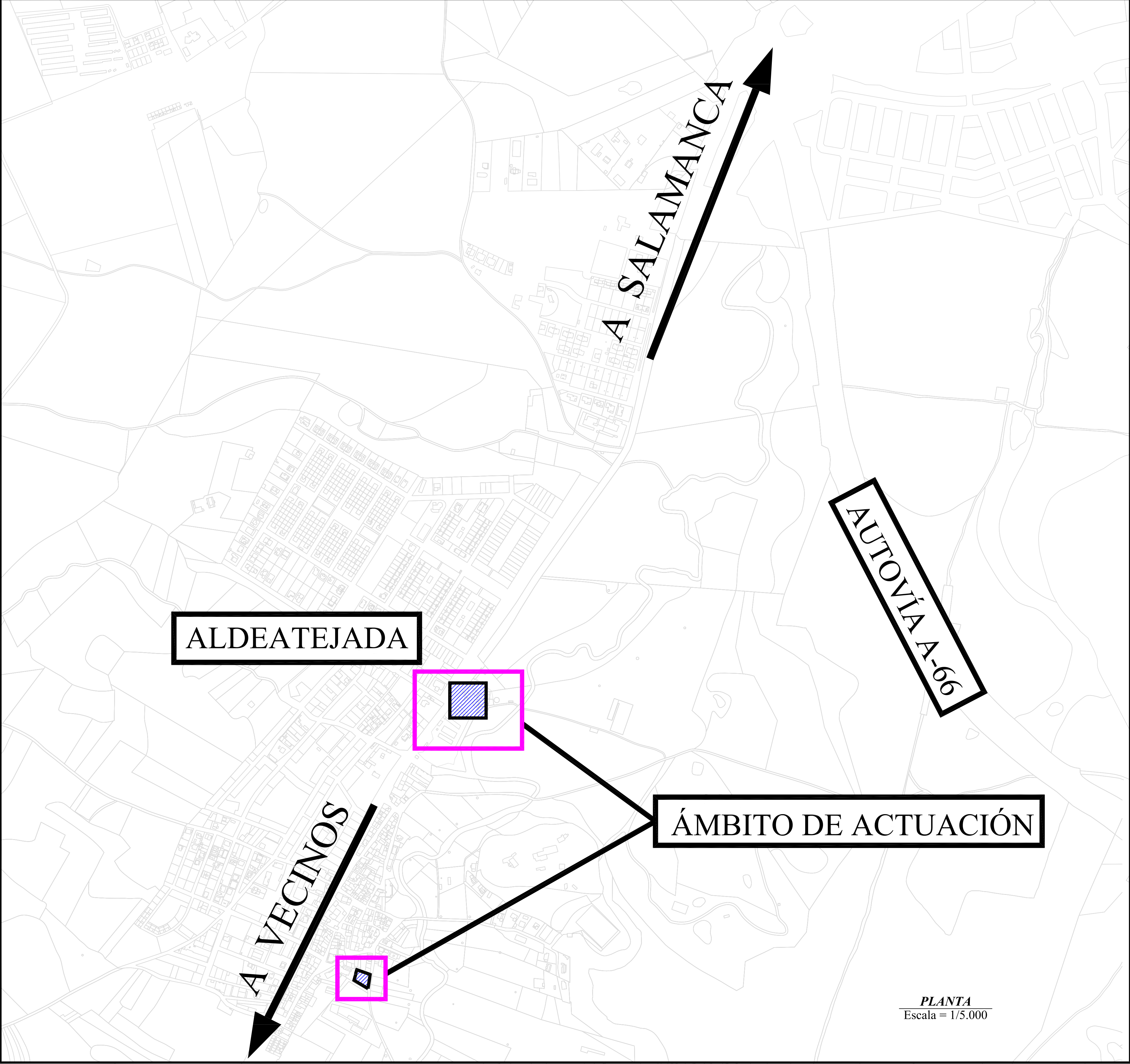
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:
EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
SITUACIÓN	DI-PI-01.-



DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL

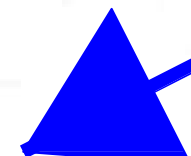
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIO: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMBIOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESQUERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO: EMPLAZAMIENTO
Nº DE PLANO: DL-PI-02-

(*) este vector se sitúa más allá de la autoría colindante a Salamanca y sus infraestructuras corresponderán a las de Salamanca y se censitarán a efectos de cómputo nuevos de densidad poblacional



PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ALDEATEJADA

**EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

CTO:
N GENERAL DE ORDENACION
ANA (P.G.O.U.)
ON : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

SUSTITUIR A :	ESCALA 1:10,000
SUSTITUIDO POR	NÚMERO PO2

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL

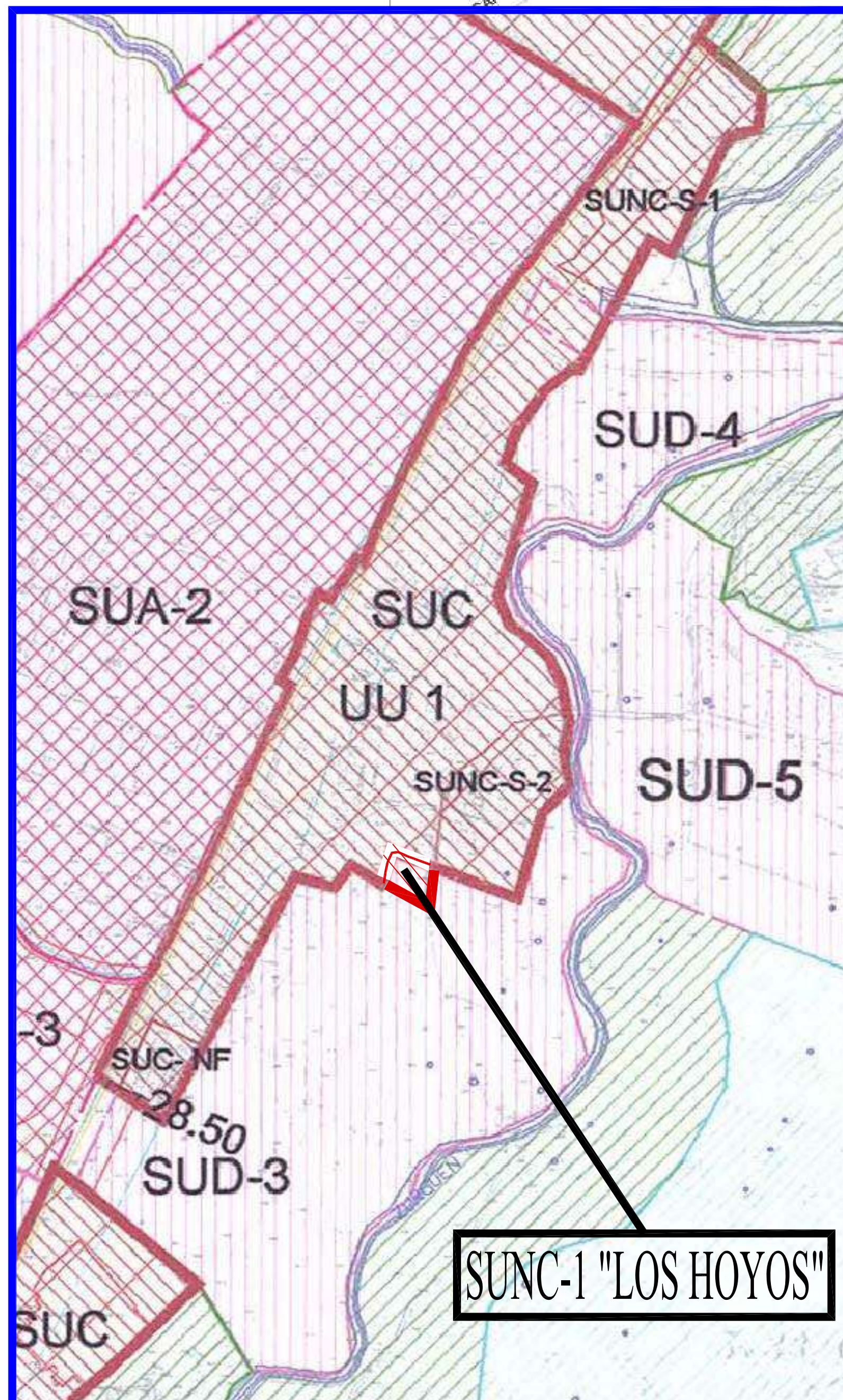
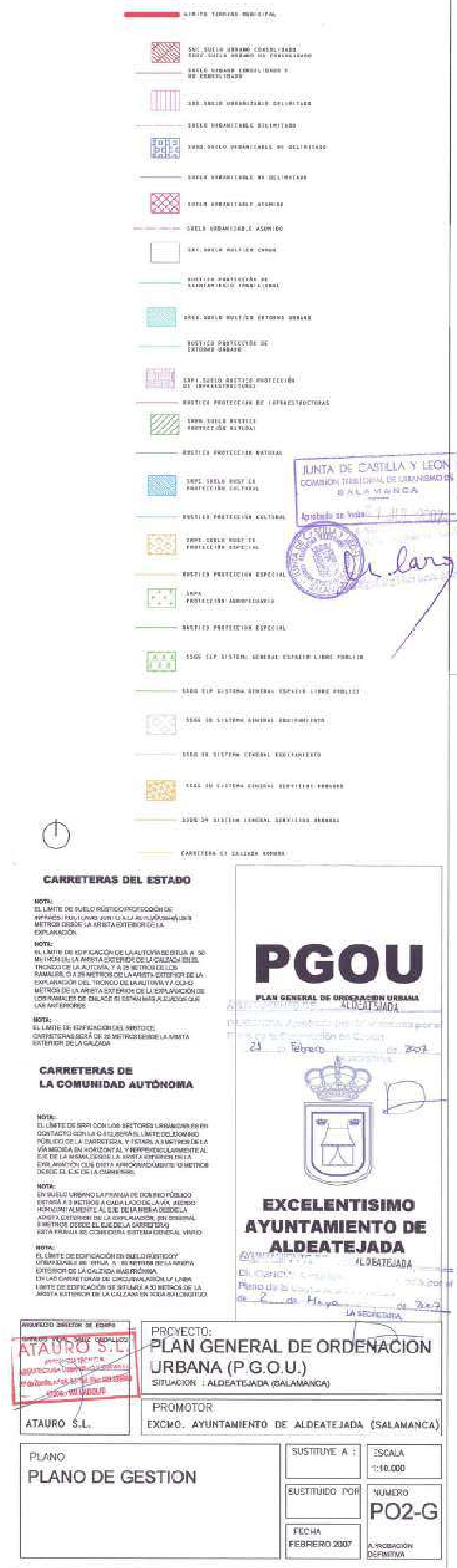
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001A
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000X
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO.	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL nº2): CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DI-PI-03.2

SUNC-1 "LOS HOYOS"



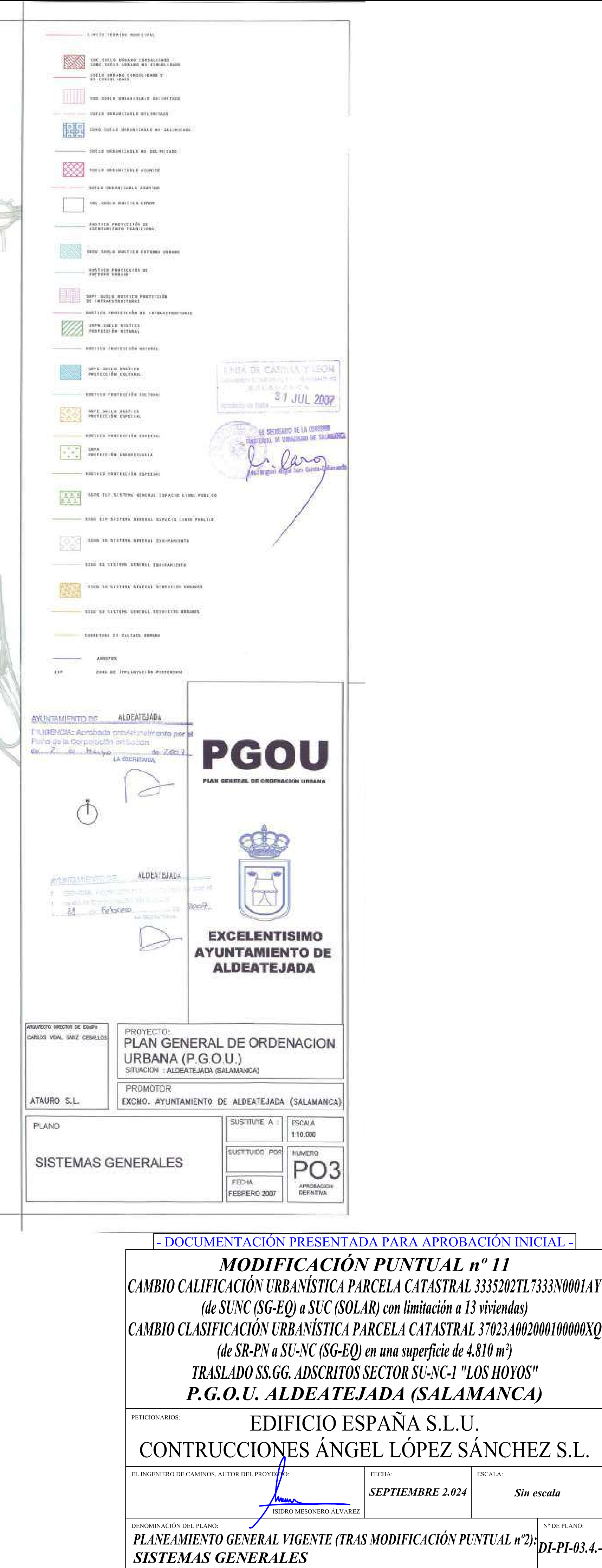
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ALVAREZ	SEPTIEMBRE 2024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL nº2): GESTIÓN	DI-PI-03.3.-



[illegible]



AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

DILIGENCIA: Aprobado por el Ayuntamiento por el
Pleno de la Corporación en Sesión
del 2 de Mayo de 2009

LA SECRETARÍA





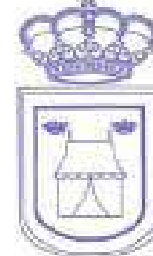
ANEXO: DIBUJO DE PLANO
CARRETERA VIAL SALAMANCA-VALLECAS



ATAURO S.L.

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



**EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**



PROYECTO:
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.)
SITUACIÓN : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

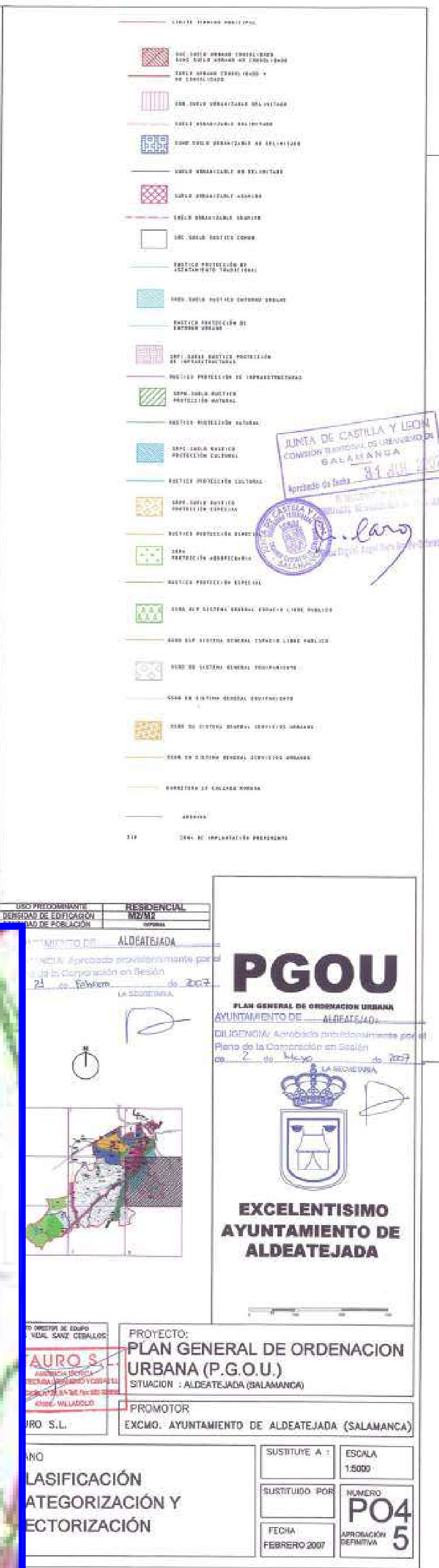
PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PLANO

**CLASIFICACIÓN
CATEGORIZACIÓN Y
SECTORIZACIÓN**

SUSTITUYE A :	ESCALA 1:5000
SUSTITUIDO POR	NÚMERO PO4
FECHA FEBRERO 2007	APROBACIÓN DEFINITIVA 2

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL n.º):	DI-PI-03.3
CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (I)	



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11

CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001A1
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)

CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000X0
(de SR-PN a SU-NC (SG-EO) en una superficie de 4.810 m²)

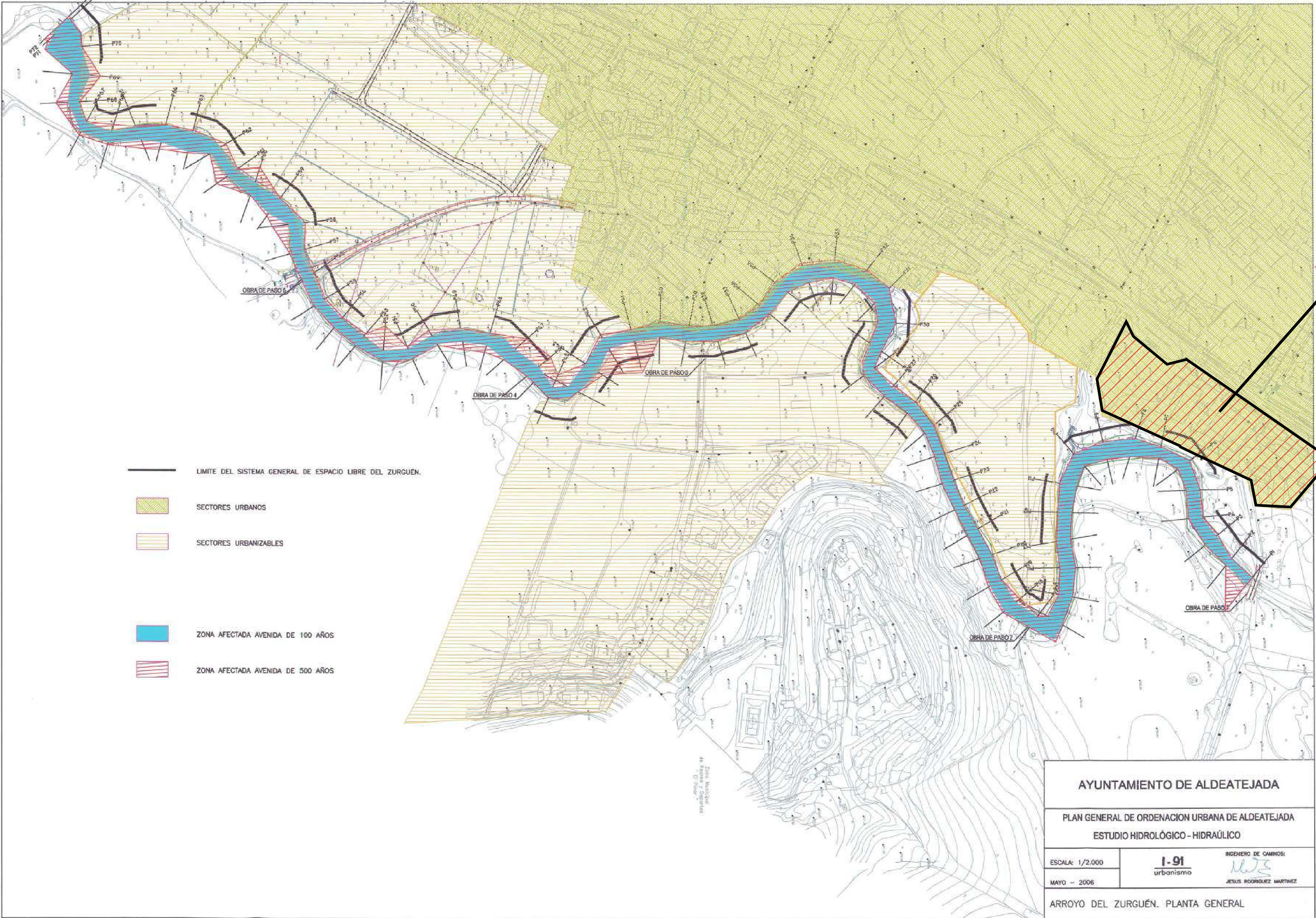
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"

P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL n.º2); CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (y II)	DI-PI-03.6.



SECTOR SU-NC-1
"LOS HOYOS"

AYUNTAMIENTO DE Aldeatejada
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el
Pleno de la Corporación en Sesión
de 2 de mayo de 2007
LA SECRETARÍA,
[Signature]

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA
Aprobada en Sesión **31 JUL 2007**

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
[Signature]
D. Miguel Angel Garza Barrio-Olivero

PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

PROYECTO DIRECTOR DE EQUIPO
CARLOS VIDAL SANZ CEBALLOS

ATAURO S.L.
ASISTENCIA TÉCNICA
ARQUITECTURA URBANISMO Y OBRAS S.L.
Pº de Zorrilla, nº 20, 2º-1ª. Tel. Fax 983 335869
47006 - VALLADOLID

ATAURO S.L.

PROYECTO:
**PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA (P.G.O.U.)**
SITUACIÓN : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PLANO
**ESTUDIO HIDROLOGICO
ARROYO ZURGEN
PLANTA GENERAL**

SUSTITUYE A :	ESCALA 1:2000
SUSTITUIDO POR	NUMERO PI15
FECHA OCTUBRE 2006	APROBACIÓN DEFINITIVA

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

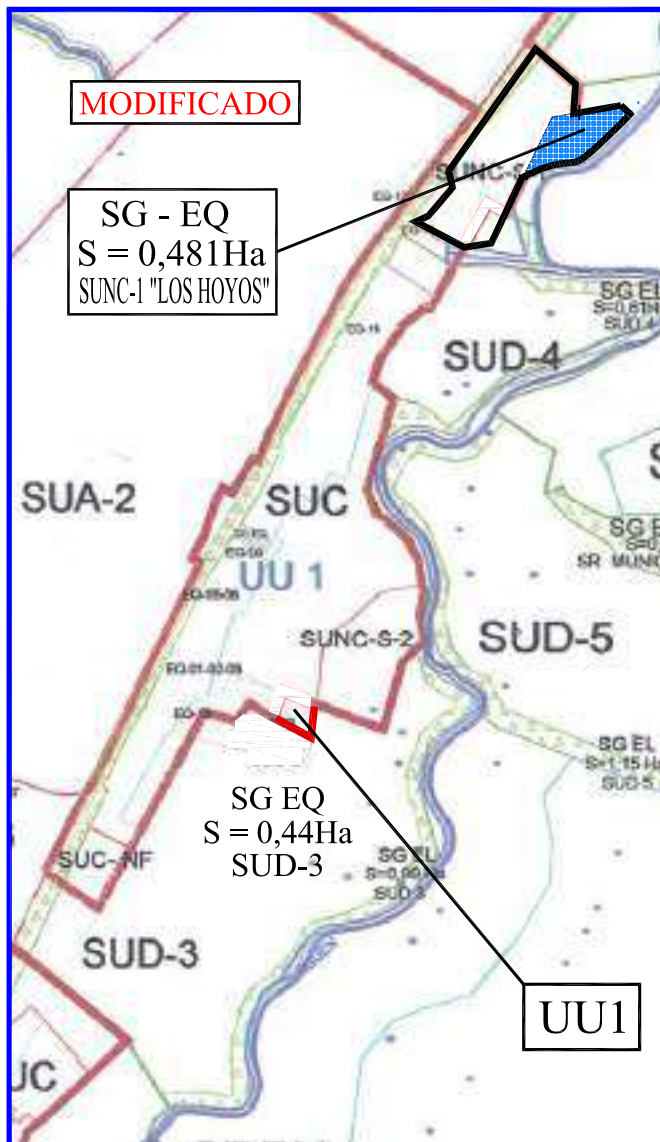
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:
**EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.**

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO: <i>[Signature]</i> SIDRO MESONERO ALVAREZ	FECHA: SEPTIEMBRE 2.024	ESCALA: <i>Sin escala</i>
--	-----------------------------------	------------------------------

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
INUNDABILIDAD SECTOR PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (TRAS M.P. nº 2)

Nº DE PLANO:
DI-PI.04.-



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A00200100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:

EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:

ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
MESONERO ÁLVAREZ ISIDRO
 078765035
 40200

FECHA:

SEPTIEMBRE 2024

TOMO 2 (de 2)

DOCUMENTO nº 3.- MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)
 DOCUMENTO nº 4.- PLANOS ORDENACIÓN (DN-PO)

DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

TÍTULO II.- CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES VIGENTES

CAPÍTULO II.1.- JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO

II.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

II.1.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

CAPÍTULO II.2.- IDENTIFICACIÓN DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN (SITUACIÓN ACTUAL vs PROPUESTA)

II.2.1.- DETERMINACIÓN nº 1: CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY (de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)

II.2.1.- DETERMINACIÓN nº 2: CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ (de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)

II.2.3.- DETERMINACIÓN nº 3: CAMBIO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"

II.2.4.- TABLA RESUMEN CAMBIOS PROPUESTOS

II.2.5.- PLANOS COMPRENSIVOS

CAPÍTULO II.3.- ANÁLISIS INFLUENCIA MODIFICACIÓN EN MODELO TERRITORIAL

CAPÍTULO II.4.- CUMPLIMIENTO CRITERIOS INUNDABILIDAD R.D.P.H.

CAPÍTULO II.5.- RESUMEN EJECUTIVO

TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- RUCyL

CAPÍTULO III.1.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- punto 1.- RUCyL

CAPÍTULO III.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- punto 2.- RUCyL

CAPÍTULO III.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- punto 3.- RUCyL

TÍTULO IV.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173 RUCyL

CAPÍTULO IV.1.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173.- punto 1.- RUCyL

IV.1.1.- CON RELACIÓN A LA IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS

IV.1.2.- CON RELACIÓN AL INCREMENTO DE LAS RESERVAS

CAPÍTULO IV.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173.- punto 2.- RUCyL

DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente “Memoria Vinculante” para cumplir con las determinaciones del artículo 169.- apartado 3.- punto b.- del RUCyL.

Efectivamente, en dicho artículo se determina que *“las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben (...) contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes incluyendo, al menos, un documento independiente denominada Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que se haga referencia a los siguientes aspectos:*

- 1º.- la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público*
- 2º.- la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto*
- 3º.- el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente”.*

En los siguientes capítulos se detallan los aspectos requeridos en el citado artículo.

TÍTULO II.- CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES VIGENTES

CAPÍTULO II.1.- JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO

En este capítulo se pretende llevar a cabo la justificación de la conveniencia de la presente modificación puntual del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca) así como la acreditación fehaciente de su interés público.

II.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia de la presente Modificación Puntual se justifica en dos aspectos principales:

- INNECESARIEDAD de mantener la parcela de Construcciones Ángel López Sánchez S.L. como “sistema general de equipamiento” para su utilización como localización del futuro colegio municipal ya que éste se va a localizar de manera definitiva en otra zona del municipio en la margen contraria de la carretera CL-512
- COMPLETAR la malla urbana del casco urbano en la trasera del edificio del Ayuntamiento de tal manera que se desarrolle una futura edificación residencial en la parcela anteriormente referida con la misma ordenanza de aplicación (UU1)

.- ASEGURAR el mantenimiento de la calificación, uso y superficie del patrimonio municipal del suelo del término municipal con la adscripción como “sistema general de equipamiento” en el exterior (y limitando por su parte sureste) del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” de 4.810 m² de una parcela propiedad de Edificio España S.L.U.

II.1.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El interés público de la presente Modificación Puntual del instrumento de planeamiento general del municipio viene ratificado por los siguientes aspectos:

.- FAVORECER el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” con el cambio de la parcela adscrita como sistema general ya que se excluye la obligatoriedad de la inclusión de otro propietario de tal forma que se eliminen radicalmente cualesquiera de los posibles puntos de conflicto tales como diferencias en las adjudicaciones, toma de decisiones, costes de urbanización etc...

.- INCREMENTAR las posibilidades de desarrollo de edificaciones de uso residencial en la parcela anteriormente adscrita como sistema general en el casco urbano de tal manera que se pueda ejecutar un bloque de viviendas aplicando la ordenanza “UU1” con la simple solicitud de una licencia ya que la misma pasa a ser “suelo urbano consolidado” con la categoría de “solar” según el artículo 24.- del RUCyL

.- OBTENER un sistema general de equipamiento en el exterior y junto al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” en una zona del municipio carente de ellos, especialmente creado para el desarrollo de un equipamiento público del cual carece Aldeatejada: huertos urbanos (que son espacios al aire libre destinados al cultivo de verduras, hortalizas, frutas, legumbres, plantas aromáticas o hierbas medicinales a escala doméstica los cuales producen hasta 15 veces más que una explotación rural, llegan a 20 kg anuales de alimento por m², son idóneos para cultivar hortalizas porque tardan pocas semanas en crecer, reducen el número de intermediarios, ahorran transporte, envasado y almacenamiento, generan un empleo por cada 100 m² (en nuestro caso, alrededor de 48 empleos) y facilita alimentos frescos a la población).

.- ELIMINAR el riesgo de que la parcela anteriormente adscrita como sistema general quedara sin uso durante mucho tiempo ya que ya no se implantará en la misma el colegio municipal

.- CONTRIBUIR a cumplir uno de los objetivos del P.G.O.U. detallados en el artículo 2.- de su Tomo II.- “Memoria Vinculante” como es la necesidad de *“Resolver las necesidades dotacionales del municipio”* ya que la necesidad de la dotación del nuevo colegio público ha sido satisfecha con la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 6 del P.G.O.U. mientras que con esta modificación puntual nº 10 se resuelve una carencia de Aldeatejada: la ausencia de “huertos urbanos”.

.- FOMENTAR el cumplimiento de otro de los referidos objetivos del instrumento de planeamiento general ya que al cambiar la parcela catastral 3335202TL7333AY a “suelo urbano consolidado” con la categoría de “solar” de uso residencial y ordenanza de aplicación “UU1” se *“completa, conecta y estructura la trama urbana existente (...)”* (objetivo nº 4.-)

CAPÍTULO II.2.- IDENTIFICACIÓN DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN (SITUACIÓN ACTUAL vs PROPUESTA)

II.2.1.- DETERMINACIÓN nº 1: CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY (de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)

Con la Modificación Puntual propuesta en este documento se cambia la calificación urbanística de la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L. pasando de estar clasificada como “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO” adscrito como “sistema general de equipamiento al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” a estar clasificada como “SUELO URBANO CONSOLIDADO” con la categoría de “solar” según el artículo 24.- del RUCyL y ordenanza de aplicación “UU1” (con una limitación de 13 viviendas).

Esto es así debido a que esta parcela catastral cumple todos los requerimientos detallados en el artículo 24.- punto 1.- letras a.- y b.- del RUCyL. Así, tenemos que:

- condiciones letra a.- “*Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:*

1ª.- *estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público* →→ **CUMPLE**

2ª.- *estar señalada como vía pública instrumento de planeamiento urbanístico* →→ **CUMPLE**

3ª.- *ser transitable por vehículos automóviles (...)* →→ **CUMPLE**

4ª.- *estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico* →→ **CUMPLE**

- condiciones letra b.- “*los siguientes servicios disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:*

1º.- *abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución* →→ **CUMPLE**

2º.- *saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales* →→ **CUMPLE**

3º.- *suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión* →→ **CUMPLE**

4º.- *alumbrado público* →→ **CUMPLE**

5º.- *telecomunicaciones* →→ **CUMPLE**

II.2.1.- DETERMINACIÓN nº 2: CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ (de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)

De manera similar al punto anterior, con la Modificación Puntual propuesta en este documento se cambia parcialmente (en una superficie de 4.810,000 m² s) la calificación urbanística de la parcela catastral 37023A002000100000XQ propiedad de Edificio España S.L.U. pasando de estar clasificada como “SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL” a estar clasificada como “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO” dentro de la nueva delimitación del sector SU-NC-1 “Los Hoyos” (como sistema general de Equipamiento Público).

II.2.3.- DETERMINACIÓN n° 3: CAMBIO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 “LOS HOYOS”

De igual manera que el punto anterior, con la Modificación Puntual propuesta en este documento se cambian los suelos adscritos como “sistema general de equipamiento” al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” pasando de estar adscrita la totalidad de la superficie de la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.l.) a estar adscrita una superficie de 4.810 m² de la catastral 37023A002000100000XQ (propiedad de Edificio España S.L.U.).

II.2.4.- TABLA RESUMEN CAMBIOS PROPUESTOS

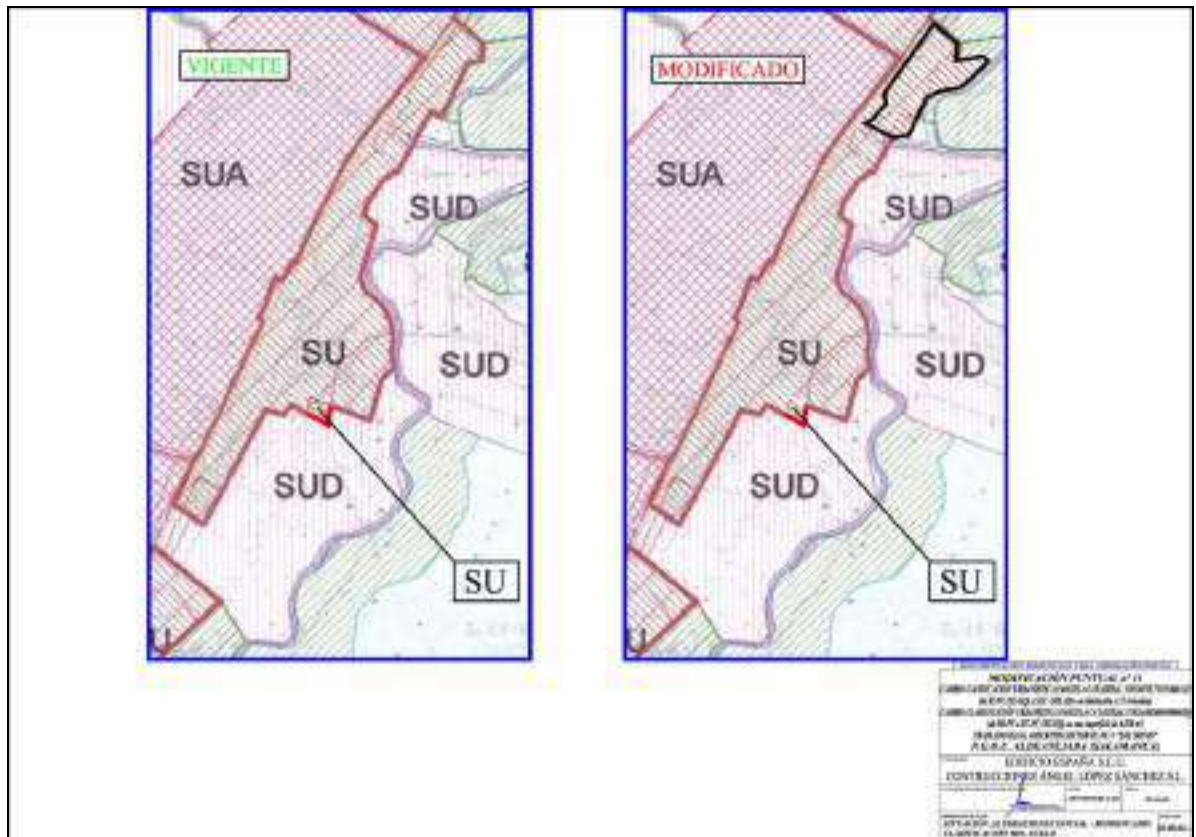
En la tabla adjunta, se presenta de modo esquemático dicha comparativa:

	ACTUAL	PROPUESTA
CLASE DE SUELO PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N00001AY	Suelo Urbano No Consolidado Sector SU-NC-1 “Los Hoyos”	Suelo Urbano Consolidado (solar) (13 viviendas)
CLASE DE SUELO PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ	Suelo Rústico con Protección Natural	Suelo Urbano No Consolidado Sector SU-NC-1 “Los Hoyos”
SS.GG. ADSCRITO SECTOR SU-NC-1 “LOS HOYOS”	Parcela Catastral 3335202TL7333N0001AY	Parcela Catastral (parcial: 4.810 m² s) 37023A002000100000XQ

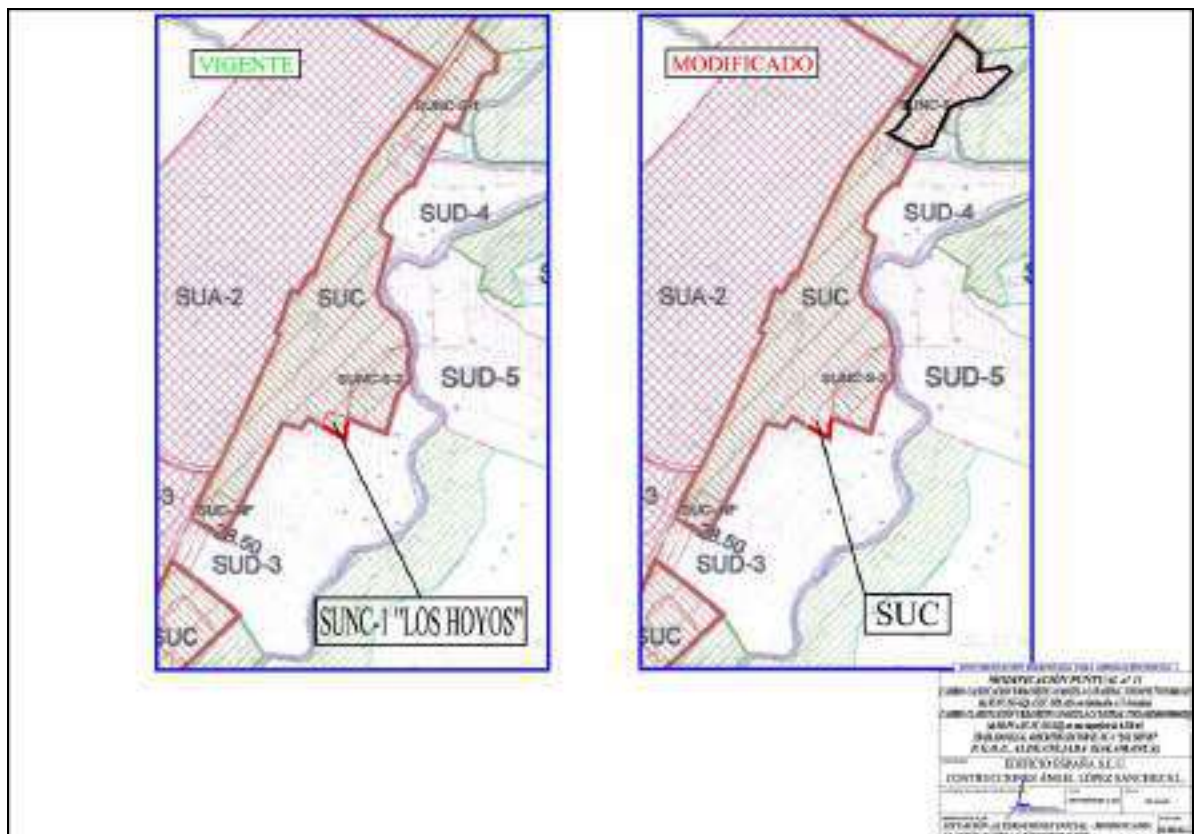
II.2.5.- PLANOS COMPRENSIVOS

Adjunto se entrega una copia de los planos de Ordenación DN-PO.02.- “SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO”

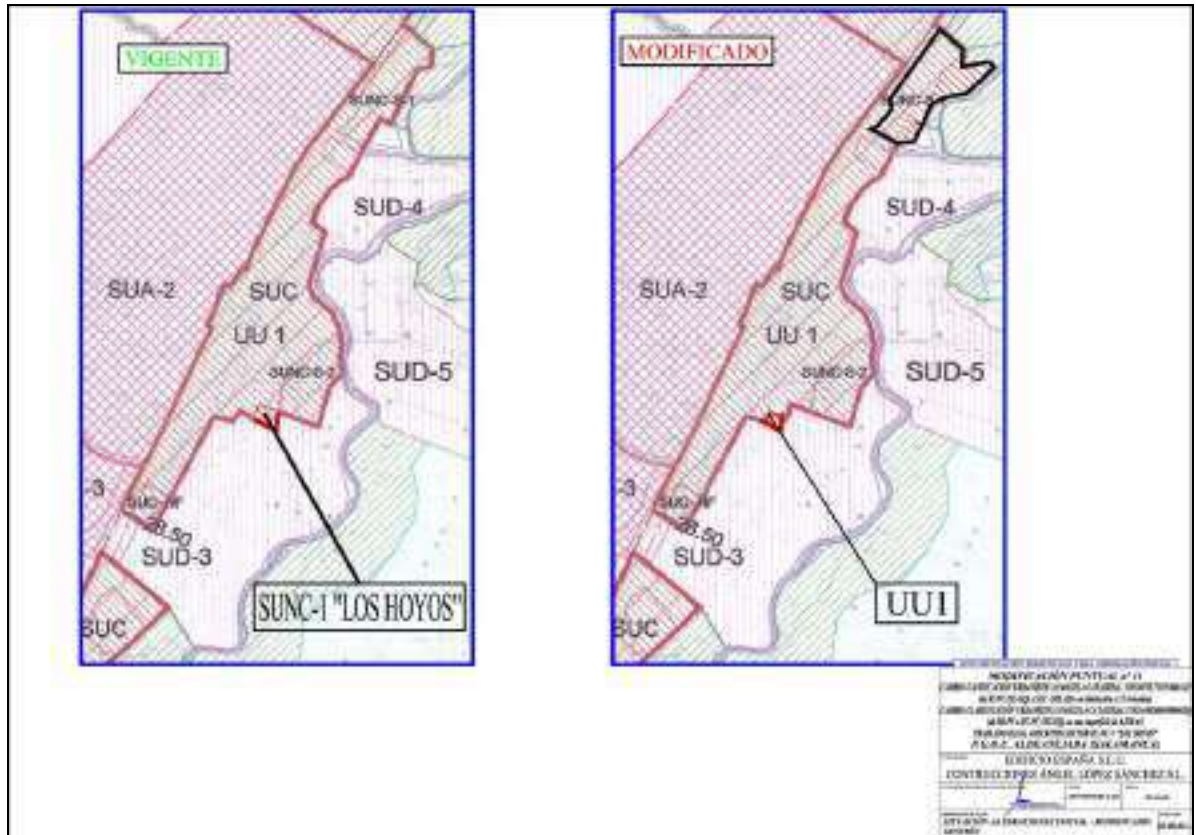
.- DN-PO.02.1.- SITUACIONES ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO: Clasificación del Suelo



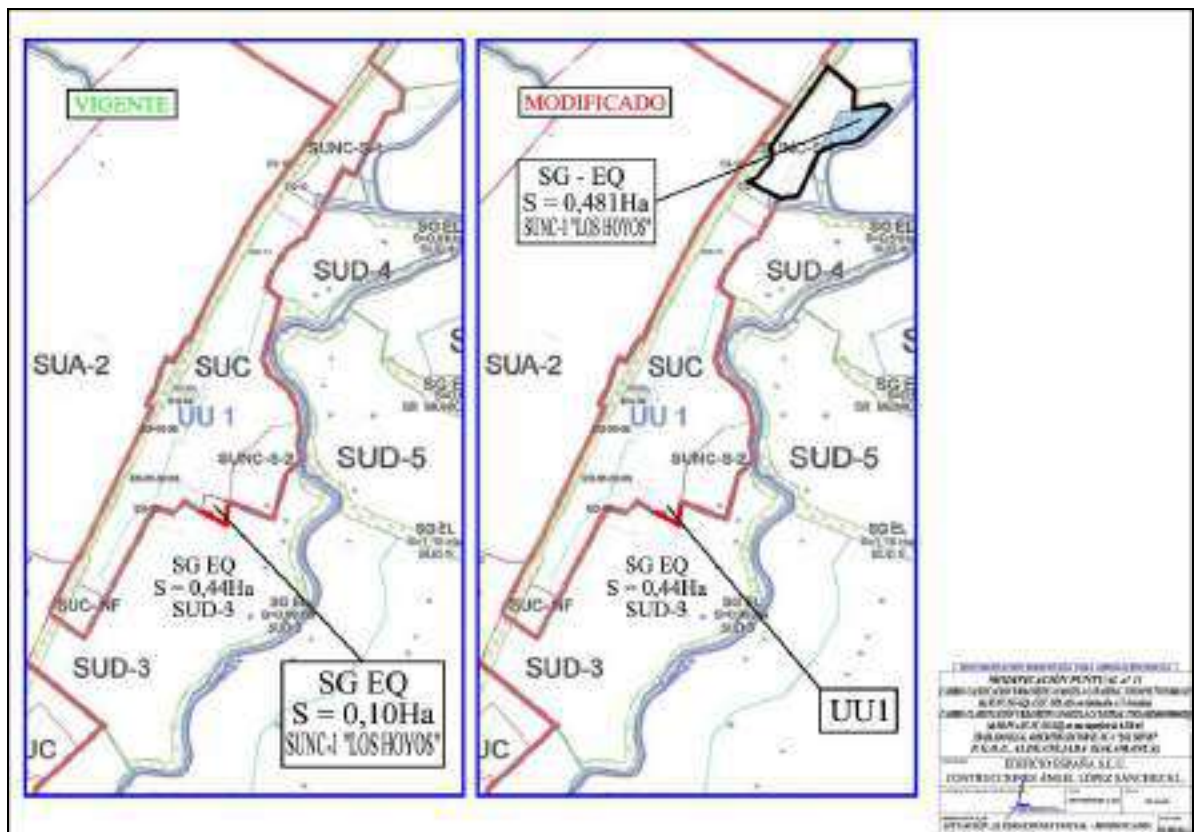
.- DN-PO.02.2.- SITUACIONES ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO: Clasificación y Categorización



.- DN-PO.02.3.- SITUACIONES ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO: Gestión



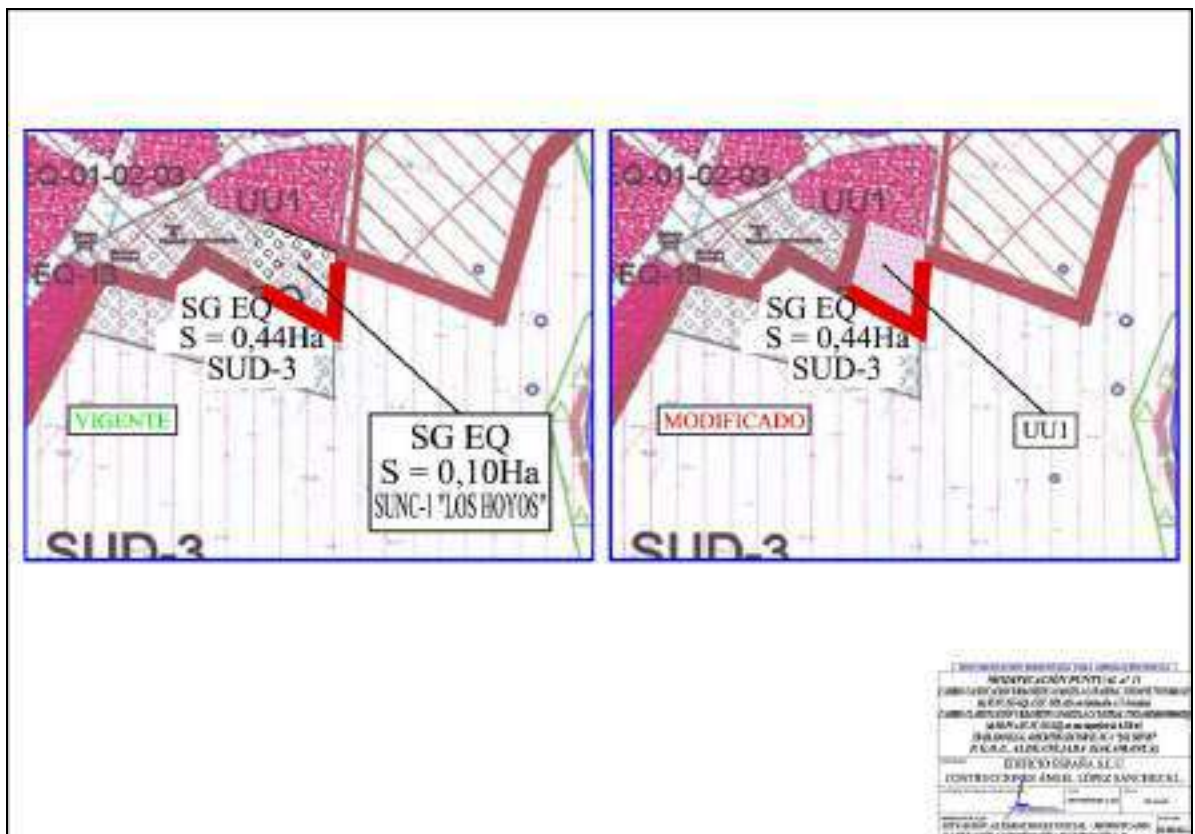
.- DN-PO.02.4.- SITUACIONES ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO: Sistemas Generales



.- DN-PO.02.5.- SITUACIONES ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO: Clasif. Categ. y Sectoriz. (I)

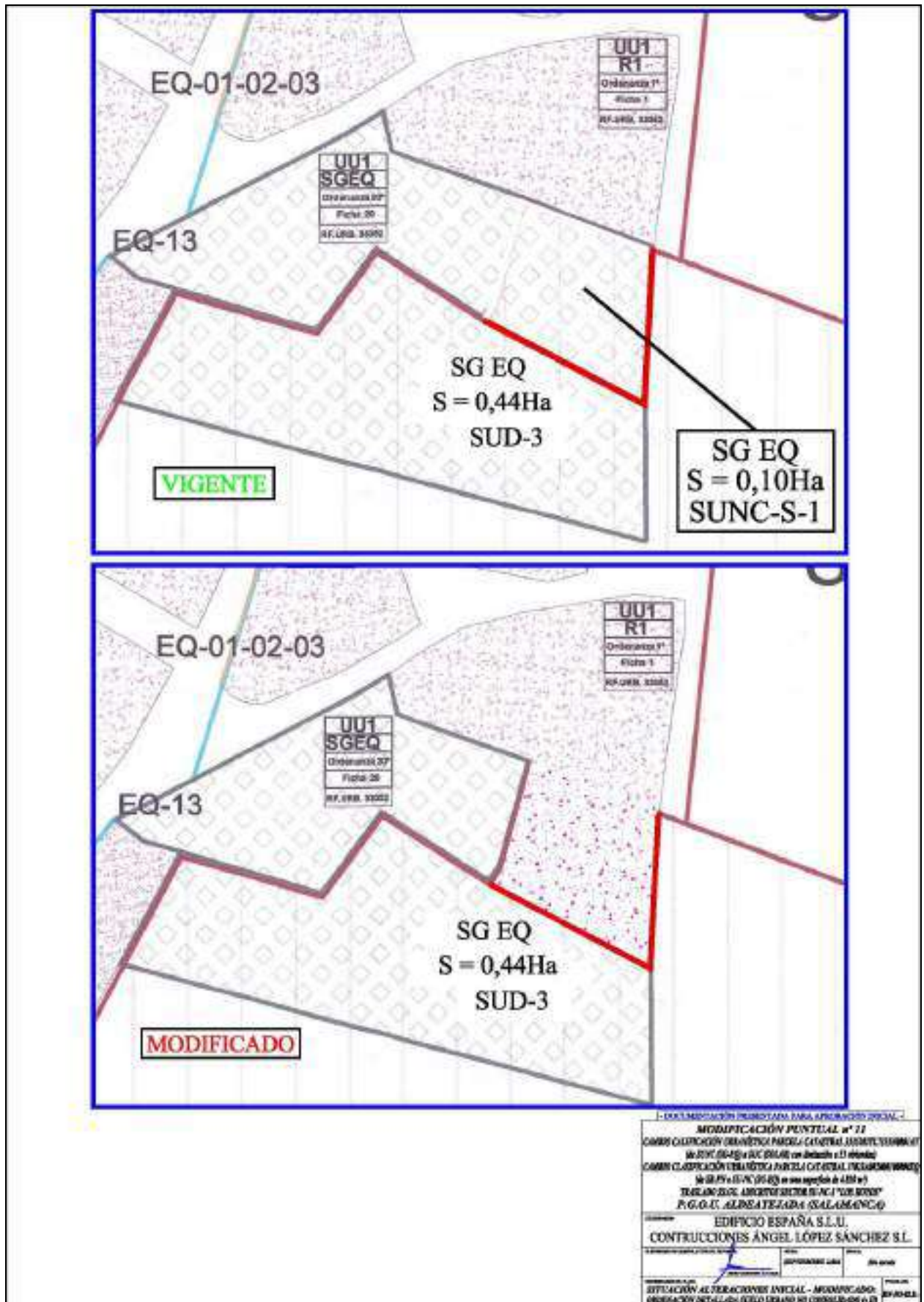


.- DN-PO.02.6.- SITUACIONES ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO: Clasif. Categ. y Sectoriz. (y II)



[illegible]

.- DN-PO.02.8.- SITUACIONES ALTERACIONES INICIAL – MODIFICADO: Ord. Det. SU-NC (y II)



De la misma manera, se incluye aquí la ficha del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 "Los Hoyos" resultado de la presente Modificación Puntual

MODIFICADA		
SECTOR 1 SU NC (NN.SS. 95 "ENSANCHE MIXTO")		Superficie aproximada: 1,891 has Superficie excluidos SS.GG.: 1,410 has
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los Terciarios y Dotacionales
	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	vez y cuarto el ancho de vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta (10,50 m)
	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN	7.500 m²/ha
	DENSIDAD MÁXIMA POBLACIÓN	50 viviendas / ha
	DENSIDAD MÍNIMA POBLACIÓN	20 viviendas / ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle o Plan Especial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	No se establece
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva P.G.O.U.
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	0,481 ha EQ catastral 37023A002000100000XQ
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
	.- La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar .- Se la asigna la densidad del entorno "casco urbano antiguo consolidado residencial"	
OTRAS CONDICIONES: .- Por aplicación de las condiciones contenidas en el artículo 173.- del RUCyL y debido al incremento de volumen edificable y número de viviendas en suelo urbano consolidado, en la ordenación detallada se deberán aumentar las reservas mínimas obligatorias en 420 m² para espacios libres públicos y 21 plazas de aparcamiento de uso público.		
EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 90% DEL SECTOR SEGÚN EL RUCyL		

CAPÍTULO II.3.- ANÁLISIS INFLUENCIA MODIFICACIÓN EN MODELO TERRITORIAL

En este apartado se realiza un pequeño análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general (principalmente el P.G.O.U.).

De esta manera, en el artículo n° 2.- del Tomo II.- “Memoria Vinculante” del instrumento de planeamiento general (P.G.O.U.) se fijan los objetivos del instrumento de planeamiento general del municipio y son los siguientes:

1º.- Resolver las necesidades dotacionales dado que se encuentra en el área de influencia de Salamanca →→→ **POSITIVA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** ya que se siguen manteniendo la clasificación, categorización, uso y superficie de la parcela adscrita como sistema general al sector, **aumentando su superficie**

2º.- Convertir Aldeatejada en un foco de atracción turística por su belleza paisajística y el trazado de la Vía de la Plata →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** ya que se siguen manteniendo las tipologías edificatorias y no se alteran las ordenanzas de aplicación

3º.- Prever ordenadamente suelo residencial, dotacional, industrial, comercial y de otros usos así como suelo ordenado de segunda residencia y usos vinculados al ocio, asegurando los valores naturales y culturales del municipio →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** ya que se conserva la delimitación del sector de suelo urbano no consolidado “Los Hoyos” como segunda residencia y se ordena la parcela anteriormente adscrita como sistema general con la misma ordenanza de aplicación que su lindero.

4º.- Completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes no solo en el núcleo de población sino en la continuidad de las mismas en las zonas colindantes con Salamanca →→→ **POSITIVA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** ya que el cambio de la parcela catastral 3335202 a suelo urbano consolidado de uso residencial con la categoría de “solar” favorece extraordinariamente este objetivo: COMPLETAR, CONECTAR Y ESTRUCTURAR la trama urbana de una zona del municipio.

5º.- Dotar de mecanismos de protección a las zonas de interés cultural, natural y agropecuario intentando salvaguardar los valores paisajísticos y rurales del municipio →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** porque no se cambian ni las zonas de protección ni los mecanismos de protección de las mismas

6º.- Proponer un trazado de carretera con reserva de terrenos mediante la clasificación de “suelo rústico con protección de infraestructuras” para la realización de una circunvalación →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** porque no se afecta en modo alguno a esa reserva prevista

7º.- Diseñar los sectores de suelo urbanizable delimitado en torno al suelo urbano consolidado hasta la vía estructurante proyectada en forma radial y de abanico lo que permite su desarrollo independiente del orden →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** debido a que no se toca ningún aspecto relacionado con estos sectores de suelo urbanizable

8º.- Solucionar por medio de dos áreas de suelo urbano no consolidado la situación de ilegalidad de dos zonas construidas en continuidad con la trama urbana del casco antiguo en más del 50% y con todos los servicios urbanos que en las NN.SS. se clasificaban dentro de un sector de suelo urbanizable no desarrollado →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** debido a que no se toca ningún aspecto relacionado con estos sectores de suelo urbano no consolidado

9º.- Resolver problemas puntuales como el del suelo urbano industrial de la fábrica de la cerámica y el suelo urbano industrial de la zona de Vistahermosa desarrollado →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** ya que no se altera ninguna modificación de esas zonas industriales

10º.- Captar nueva población especialmente la de menores recursos o jóvenes en edad de emancipación consiguiendo un precio asequible de la vivienda →→→ **POSITIVA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** ya que servirá para impulsar el desarrollo urbanístico tanto del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 "Los Hoyos" como de la parcela catastral para uso residencial

11º.- Definir una normativa urbanística completa y detallada que supere la dispersión normativa de las NN.SS. anteriores →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** porque no se altera nada del Tomo III.- "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

12º.- Captar las competencias urbanísticas para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y todas aquellas modificaciones que no afecten a la ordenación general →→→ **NULA INFLUENCIA de esta Modificación Puntual** porque no se cambian las competencias urbanísticas municipales.

CAPÍTULO II.4.- CUMPLIMIENTO CRITERIOS INUNDABILIDAD R.D.P.H.

En este capítulo se pretende justificar el cumplimiento de los criterios de inundabilidad definidos en la legislación sectorial vigente constituida por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.) aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE nº 314 de 29 de diciembre).

En primer lugar, la parte de la parcela catastral 37023A002000100000XQ que se propone como "sistema general adscrito" al sector se encuentra en situación de "suelo rural" por aplicación de las determinaciones contenidas en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (BOE nº 261 de 31 de octubre).

En segundo lugar y dado que el suelo está en situación de "rural", se deben aplicar las determinaciones contenidas en el artículo 9bis.- punto 1.- del Modificado Reglamento del Dominio Público Hidráulico las cuales establecen que "(...) NO se permitirá la instalación de nuevas:

.- a) instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

.- b) edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

.- c) acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

.- d) depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

.- e) invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

.- f) granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

.- g) rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

.- h) acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

.- i) infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter."

Como conclusión, los huertos urbanos propuestos para su localización en la nueva parcela adscrita como "sistema general de equipamiento" para el sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 "Los Hoyos" NO están contemplados en ninguno de esos puntos anteriormente transcritos por lo cual **CUMPLEN** las determinaciones sectoriales vigentes de la legislación de aguas.

Este cumplimiento queda reflejado en el plano de Ordenación DN-PO.01.9.- "PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: Inundabilidad Sector Nueva Delimitación".

CAPÍTULO II.5.- RESUMEN EJECUTIVO

Se incluye este capítulo para cumplir con lo determinado en el artículo 130.- letra b.- punto 3º.- del RUCyL por el cual se debe incluir *“un resumen ejecutivo que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión”*.

Por ello, se define lo siguiente:

1º.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:	sector SU-NC-1 “Los Hoyos”
2º.- PLANO DE LA MODIFICACIÓN:	DN-PO.03.- ÁMBITO SUSPENSIÓN LICENCIAS
3º.- ALCANCE:	1º.- CAMBIO PARCELA 3335202TL7333N0001AY (de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas) 2º.- CAMBIO PARCELA 37023A002000100000XQ (parcial) (de SR-PN a SUNC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²) 3º.- TRASLADO SS.GG. SECTOR SU-NC-1 “LOS HOYOS”
4º.- ÁMBITO SUSPENSIÓN LICENCIAS:	toda la superficie ocupada por el antiguo sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” y las parcelas catastrales 3335202TL7333N0001AY y 37023A002000100000XQ
5º.- TIPOS LICENCIAS:	todas las indicadas en el artículo 288.- RUCyL
6º.- DURACIÓN SUSPENSIÓN LICENCIAS:	desde el día siguiente a la publicación en el BOCyL de la aprobación inicial hasta su entrada en vigor o 2 años

TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- RUCyL

En este punto se pretende demostrar que el contenido de la presente modificación puntual cumple lo preceptuado en el artículo 26.- del RUCyL.

CAPÍTULO III.1.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- punto 1.- RUCyL

En el mismo se fija que: *“Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:*

.- a.-) los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada →→→

NO APLICA ya que nuestra actuación no es de urbanización, ni de reforma interior, ni de terrenos necesarios para dotaciones urbanísticas públicas

.- b.-) los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada →→→ **NO APLICA** ya que nuestra actuación no establece una ordenación diferente a la vigente

.- c.-) los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente →→→ **CUMPLE** porque los aumentos tanto de edificabilidad como de número máximo de viviendas derivados de la aplicación de esta modificación puntual (CAMBIO PARCELA 3335202TL7333N0001AY (de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas y CAMBIO PARCELA 37023A002000100000XQ (parcial) (de SR-PN a SUNC (SG-EQ)) en una superficie de 4.810 m²) son inferiores al 30% ya que:

	<u>VIGENTE</u>	<u>MODIFICADA</u>	<u>VARIACIÓN</u>
	SU-NC-1 "Los Hoyos:	SU-NC-1 "Los Hoyos:	
	(15.100-1.000) m²s*0,75m²e/m²s =	(18.910-4.810) m²s * 0,75m²e/m²s =	
	10.575,000 m² e	10.575,000 m² e	
EDIFICABILIDAD:			%!=19,858% <
	SU:	SU:	30,000%
	0,000 m² e	1.000 m²s*2,10 m²e/m² s =	
		2.100,000 m² e	
	TOTAL = 10.575,000 m² e	TOTAL = 12.675,000 m² e	
	SU-NC-1 "Los Hoyos:	SU-NC-1 "Los Hoyos:	
	(15.100-1.000)*10 ⁻⁴ * 50 viv/ha =	(18.910-4.810)*10 ⁻⁴ * 50 viv/ha =	
Nº MÁX.	70 viviendas	70 viviendas	%!=18,571% <
VIVIENDAS:	SU:	SU:	30,000%
	0 uds	13 uds	
	TOTAL = 70 viviendas	TOTAL = 83 viviendas	

.- d.-) de forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado →→→ **CUMPLE** porque la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY cumple todas las condiciones definidas en el artículo 24.- punto 1.- del RUCyL ya que tiene:

.- acceso por una vía urbana cumpliendo las siguientes condiciones:

.- está abierta sobre terrenos de uso y dominio público →→→ **CUMPLE**

.- está señalada vía pública en instrumento de planeamiento urbanístico →→→ **CUMPLE**

.- es transitable por automóviles →→→ **CUMPLE**

.- está pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas del planeamiento urbanístico →→→ **CUMPLE**

.- los servicios (a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuada para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico):

.- abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución →→→ **CUMPLE**

- .- saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales →→→ **CUMPLE**
- .- suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión →→→ **CUMPLE**
- .- alumbrado público →→→ **CUMPLE**
- .- telecomunicaciones →→→ **CUMPLE**

CAPÍTULO III.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- punto 2.- RUCyL

En el mismo se fija que *“los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación”* →→→ **CUMPLE** porque la parcela catastral 37023A002000100000XQ (parcial) en una superficie de 4.810 m² forma parte de la nueva delimitación del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” establecida en la presente Modificación Puntual.

CAPÍTULO III.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 26.- punto 3.- RUCyL

En el mismo se fija que *“Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado: los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado pueden agruparse en ámbitos para el desarrollo de actuaciones de regeneración urbana o renovación urbana, conforme a lo dispuesto en el título VIII”* →→→ **NO APLICA** ya que nuestra actuación no es de regeneración o renovación urbana.

TÍTULO IV.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173 RUCyL

En este título se pretende justificar el cumplimiento del artículo 173.- del RUCyL.

CAPÍTULO IV.1.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173.- punto 1.- RUCyL

IV.1.1.- CON RELACIÓN A LA IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS

En primer lugar, se determina que *“para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previsto o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación de la modificación (...)”*.

Dado que en la presente Modificación Puntual se aumenta el volumen edificable, el número de viviendas previsto y el uso del suelo es necesario justificar el cumplimiento de la parte de dicho artículo. Por todo ello, las identidades de los propietarios de las fincas afectadas NO han sufrido variaciones en los cinco años anteriores a la redacción de esta Modificación Puntual y son las siguientes:

- .- EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
- .- HNOS. IGLESIAS DÍAZ y HEREDEROS
- .- CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

IV.1.2.- CON RELACIÓN AL INCREMENTO DE LAS RESERVAS

En segundo lugar, se preceptúa que “(...) *deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:*

.- a.-) *en los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación* →→→ **NO APLICA** ya que nuestra actuación no está en un Conjunto Histórico de ningún tipo

.- b.-) *en el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 m² o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

1º. *Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 m² de aumento debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público*

2º. *Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

→→→ **CUMPLE** porque con el cambio de la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY a suelo urbano consolidado con la condición de “solar”, se produce un incremento de 2.100 m² e y 13 viviendas que suponen un aumento de la reserva de la superficie de espacios libres públicos en 420 m² y de la reserva de plazas de aparcamiento en 21 unidades.

.- c.-) *en suelo urbano no consolidado y urbanizable, se aplica lo previsto en los artículos 104.-, 105.-, 106.- y 128.- sin que resulte necesaria una mayor exigencia* →→→ **NO APLICA** porque la parcela catastral 37023A002000100000XQ (parcial) en una superficie de 4.810 m² forma parte de la nueva delimitación del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” establecida en la presente Modificación Puntual pero como “sistema general” por lo cual no supone un aumento ni del volumen edificable ni del número de viviendas por aplicación del contenido del artículo 86bis.- punto 3.- letra a.- del RUCyL.

CAPÍTULO IV.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO art. 173.- punto 2.- RUCyL

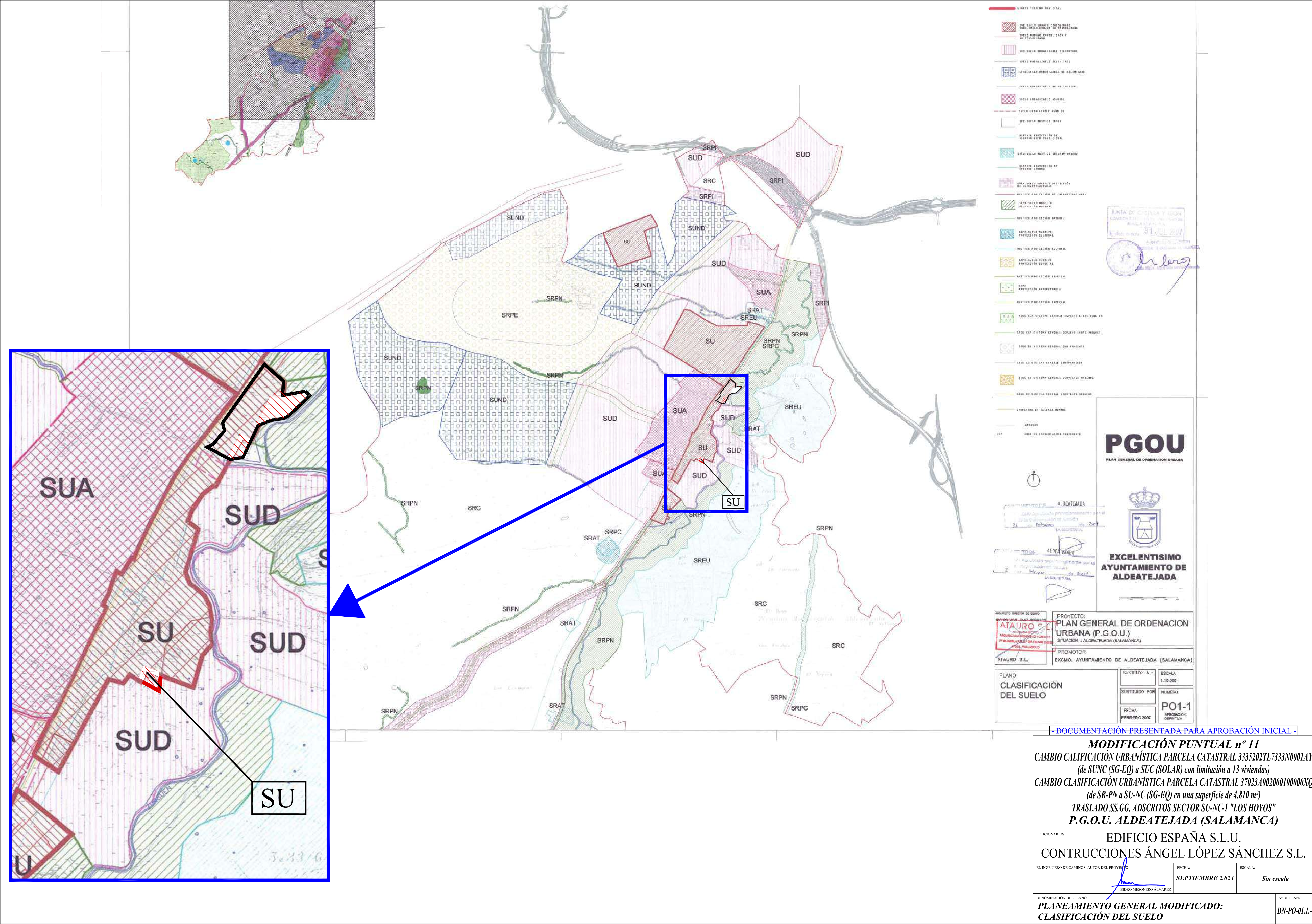
El mismo determina que “*los dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente*” →→→ **NO APLICA** pues la presente Modificación no afecta a un actuación de regeneración o renovación urbana.

Salamanca, septiembre de 2.024

El Redactor de la Memoria Vinculante:

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



(*) este sector se situa más allá de la autovía colindante a Salamanca y sus infraestructuras conectan a las de Salamanca y no se consideran a efectos de cálculos ratios de densidad poblacional

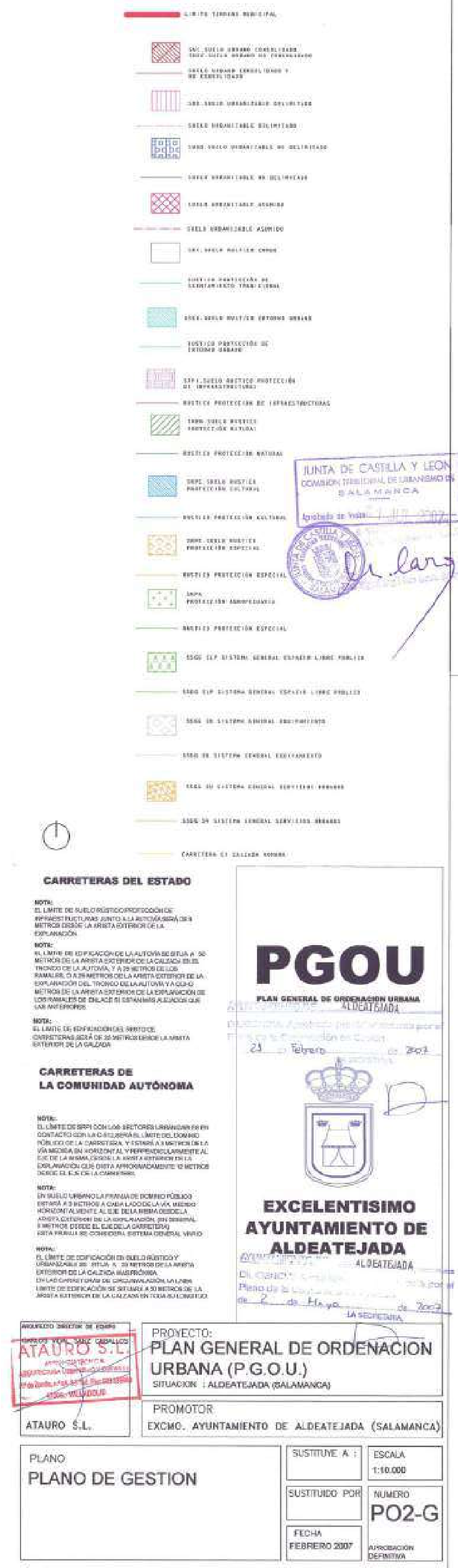
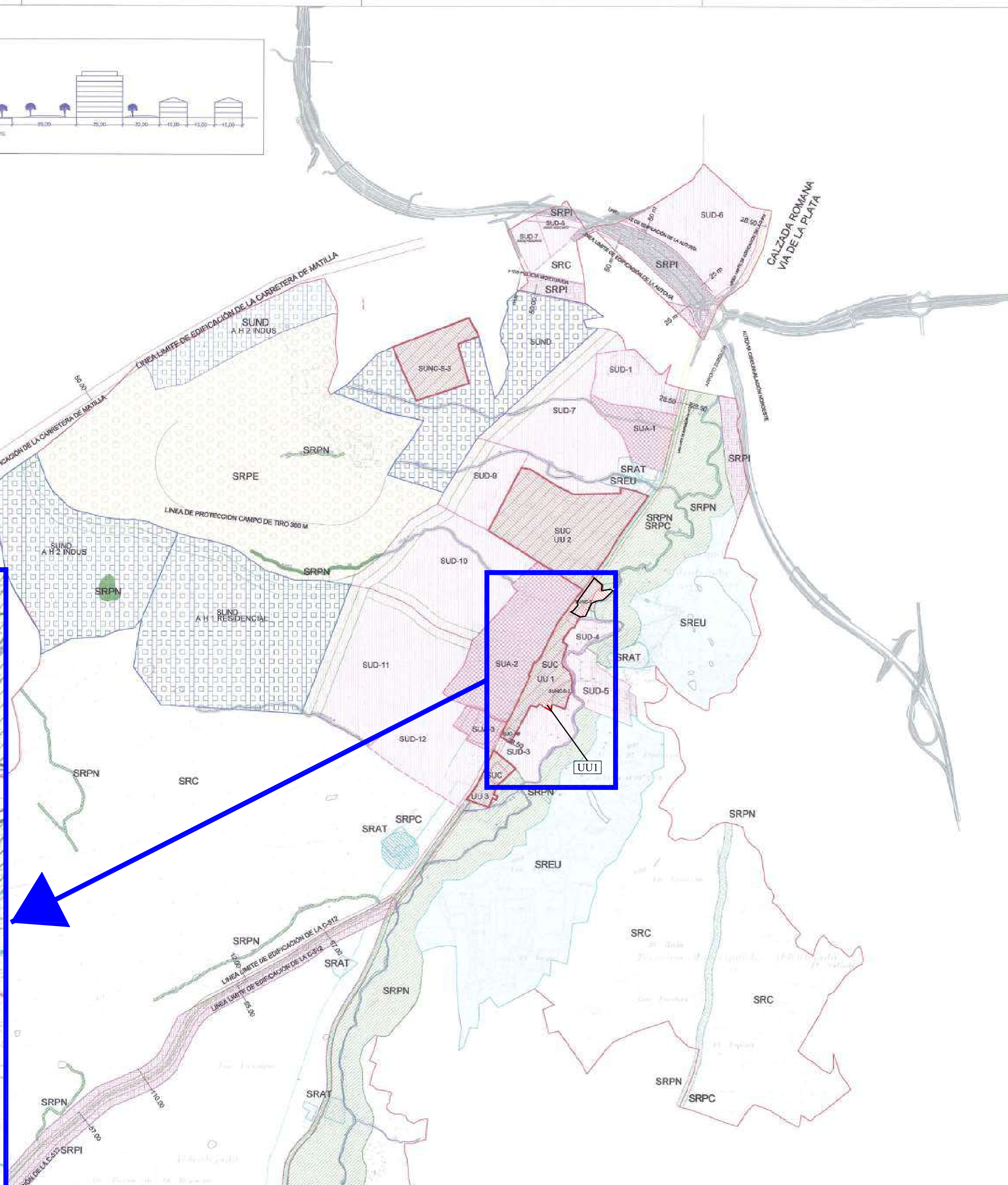


- (3) distancia de protección lejana de 300 m desde la zona de maniobras ambito supeditado a informe de Defensa en tramitación de Plan Par

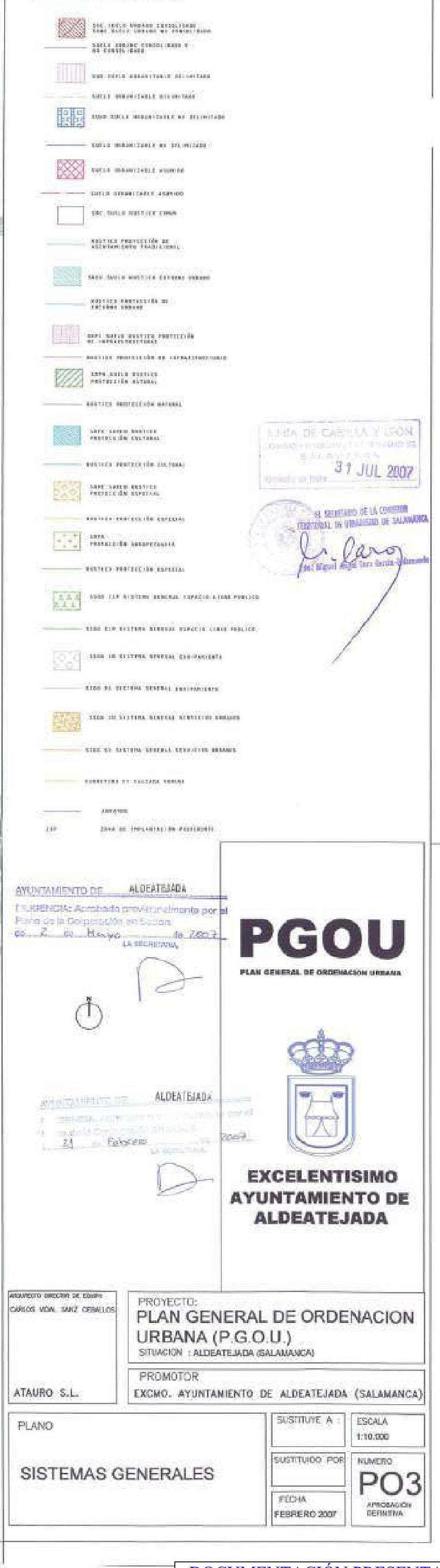
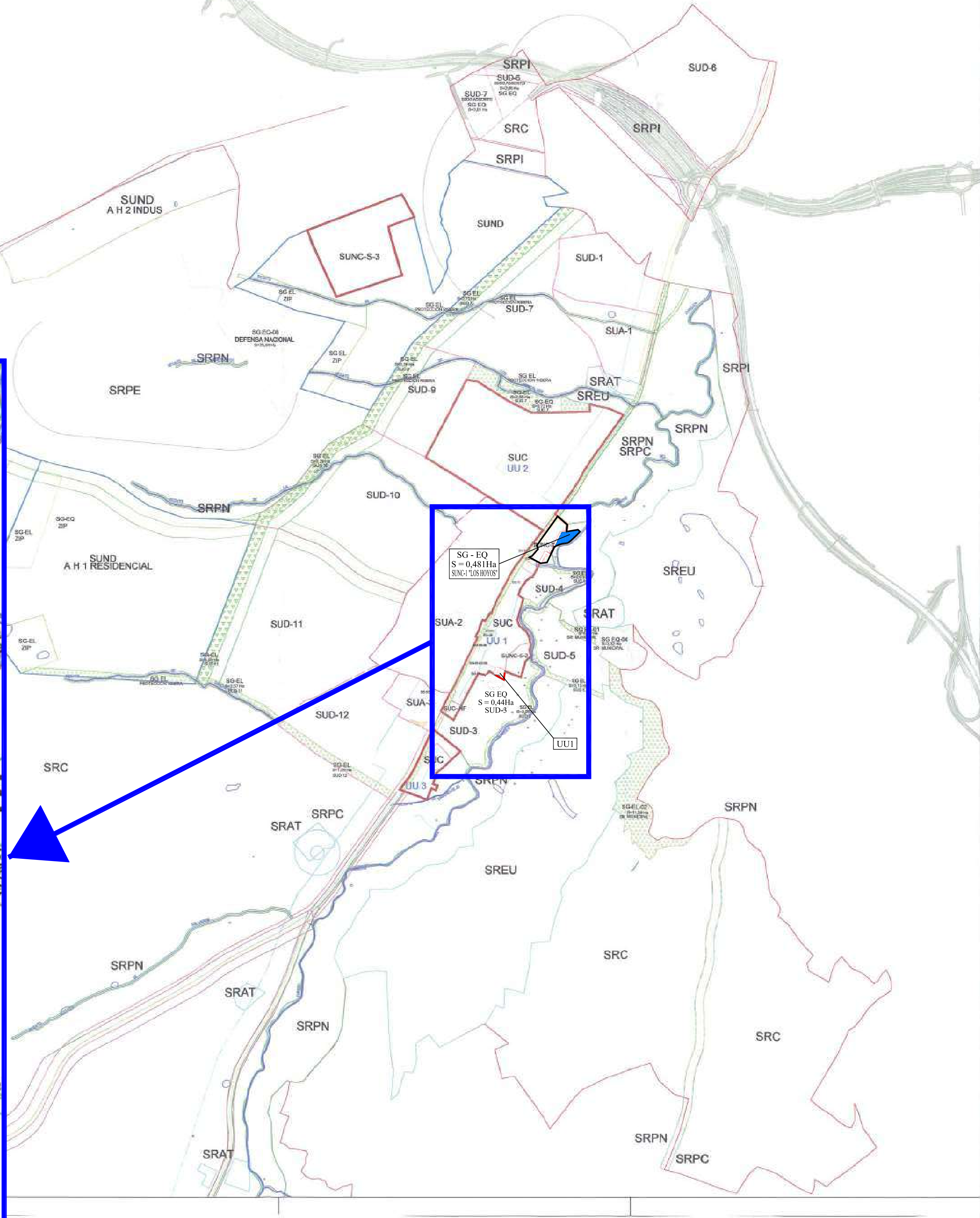


PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DN-PO-01.2



DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: GESTIÓN	DN-PO-013.-



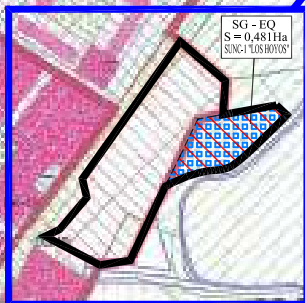
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202LT 7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

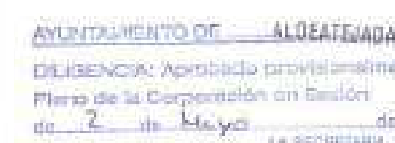
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: SISTEMAS GENERALES	DN-PO-01.4.-



USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	M2/M2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	VARIABLE



ARGUMENTO DIRECTOR DE EQUIPO

PROYECTO:
**PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA (P.G.O.U.)**
SITUACION : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

CLASIFICACIÓN
CATEGORIZACIÓN Y
SECTORIZACIÓN

SUSTITUYE A :	ESCALA 1:5000
SUSTITUIDO POR	NUMERO PO4
FECHA FEBRERO 2007	AMPLICACIÓN DEFINITIVA 2

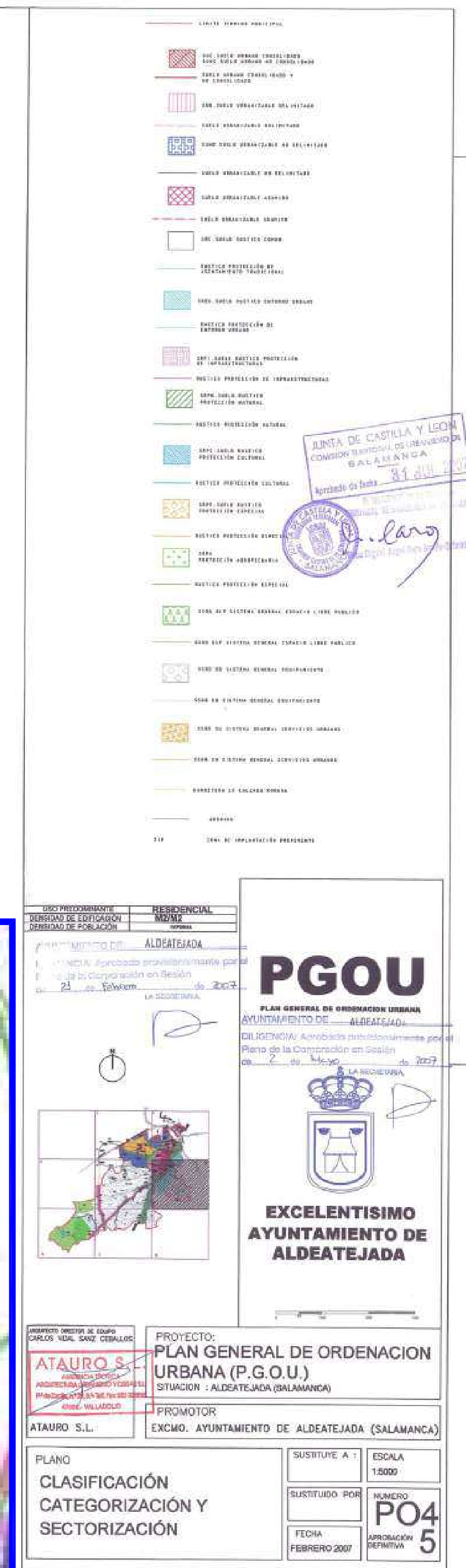
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO S.S.GG. ADCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2024	<i>Sin escala</i>

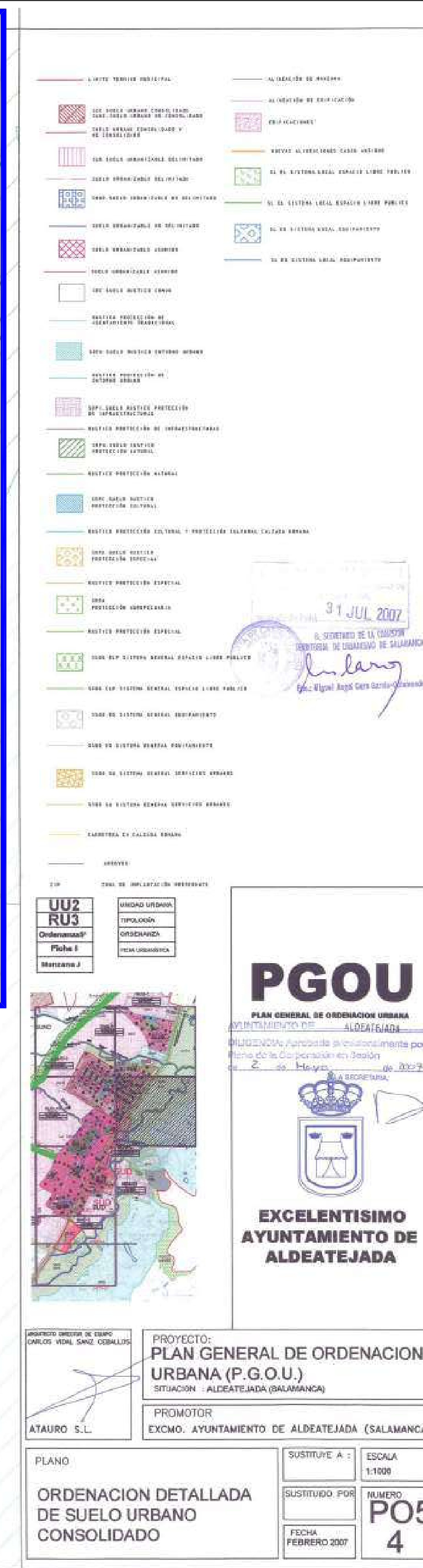
DENOMINACIÓN DEL PLANO: PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (I)	N° DE PLANO: DN-PO-01.5-
---	------------------------------------



MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202LT7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ALVAREZ	SEPTIEMBRE 2024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO: PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (y II)	Nº DE PLANO: DN-PO-01.6-
---	------------------------------------



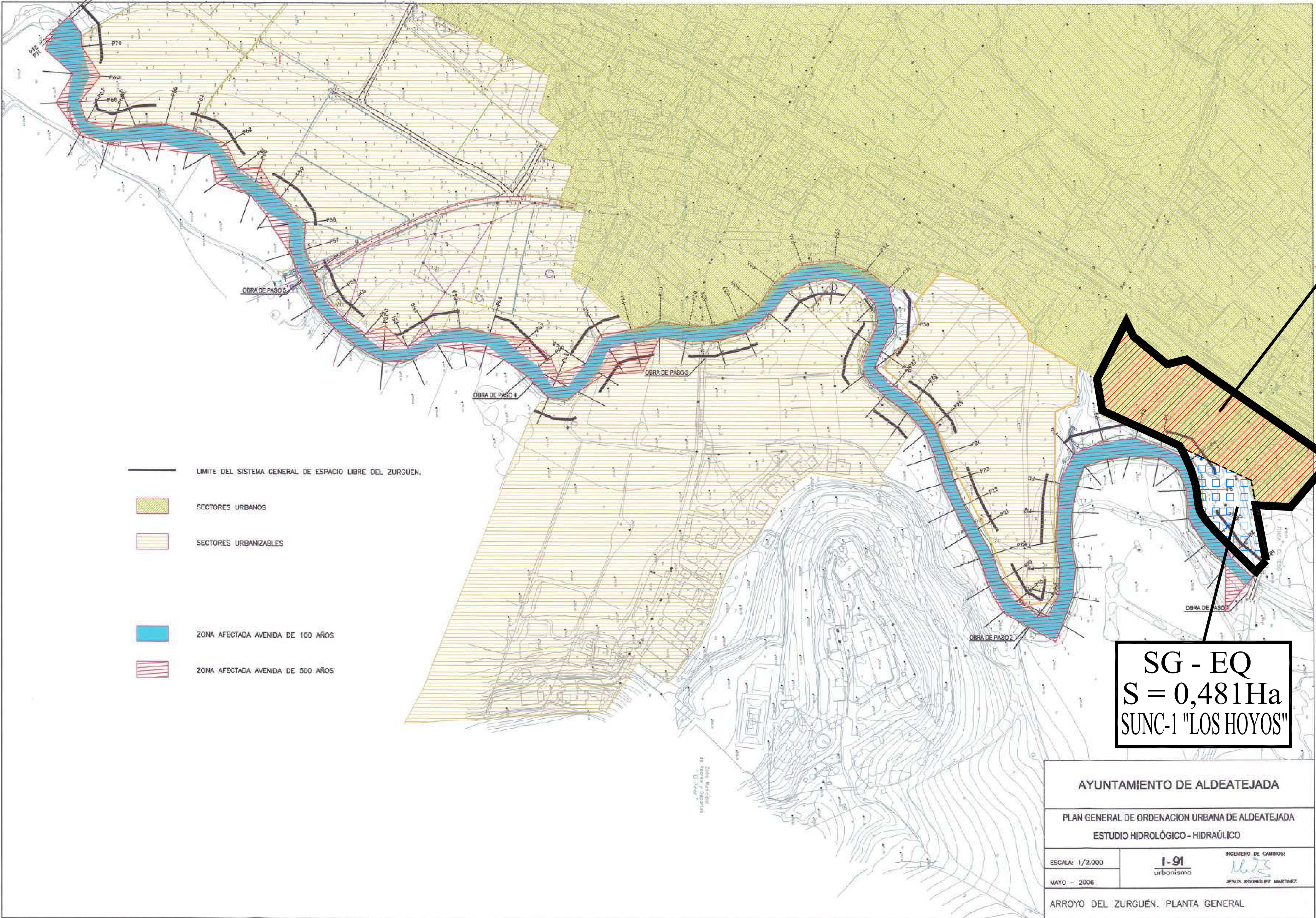
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (I)	DN-PO-017.-



SECTOR SU-NC-1
"LOS HOYOS"

AYUNTAMIENTO DE Aldeatejada
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el
Pleno de la Corporación en Sesión
de 2 de mayo de 2007
LA SECRETARÍA,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA
Aprobada en Sesión **31 JUL 2007**

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
M. Laro
D. Miguel Angel Caro Barrio-Olmedo

PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

SG - EQ
S = 0,481Ha
SUNC-1 "LOS HOYOS"

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALDEATEJADA
ESTUDIO HIDROLÓGICO - HIDRÁULICO

ESCALA: 1/2.000
MAYO - 2006

I-91
urbanismo

INGENIERO DE CAMINOS:
MDJ
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ

ARROYO DEL ZURGUÉN. PLANTA GENERAL

PROYECTO: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA (P.G.O.U.) SITUACIÓN : ALDEATEJADA (SALAMANCA)	PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)
ATAURO S.L. AYUDANCIA TÉCNICA ARQUITECTURA URBANISMO Y OBRAS S.L. Pº de Zorrita, nº 28, 2º-1ª, Tel. Fax 983 335869 47006 - VALLADOLID	ATAURO S.L.
PLANO ESTUDIO HIDROLOGICO ARROYO ZURGEN PLANTA GENERAL	SUSTITUYE A : ESCALA 1:2000
	SUSTITUIDO POR NUMERO PI15
	FECHA OCTUBRE 2006
	APROBACIÓN DEFINITIVA

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:
**EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.**

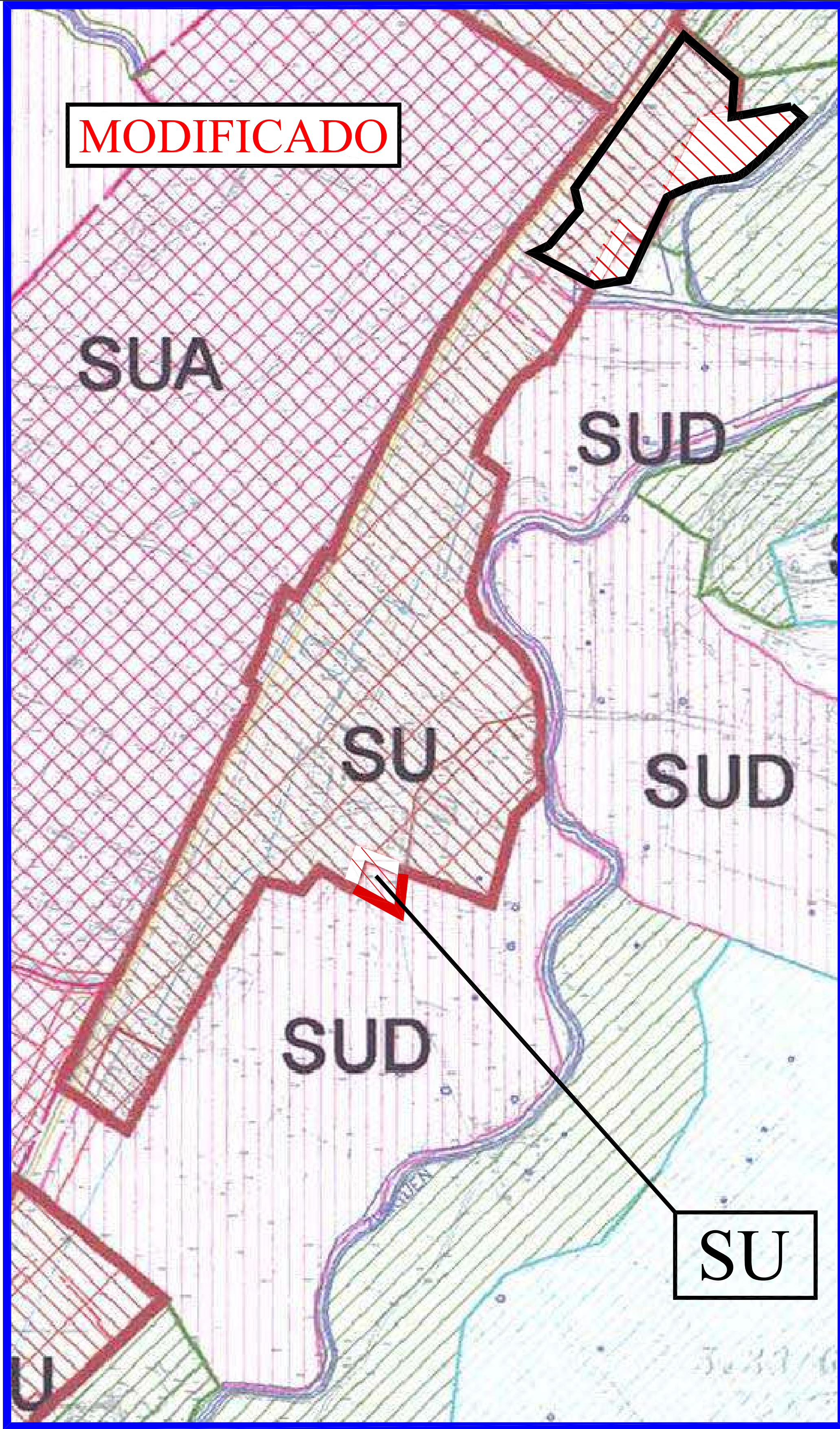
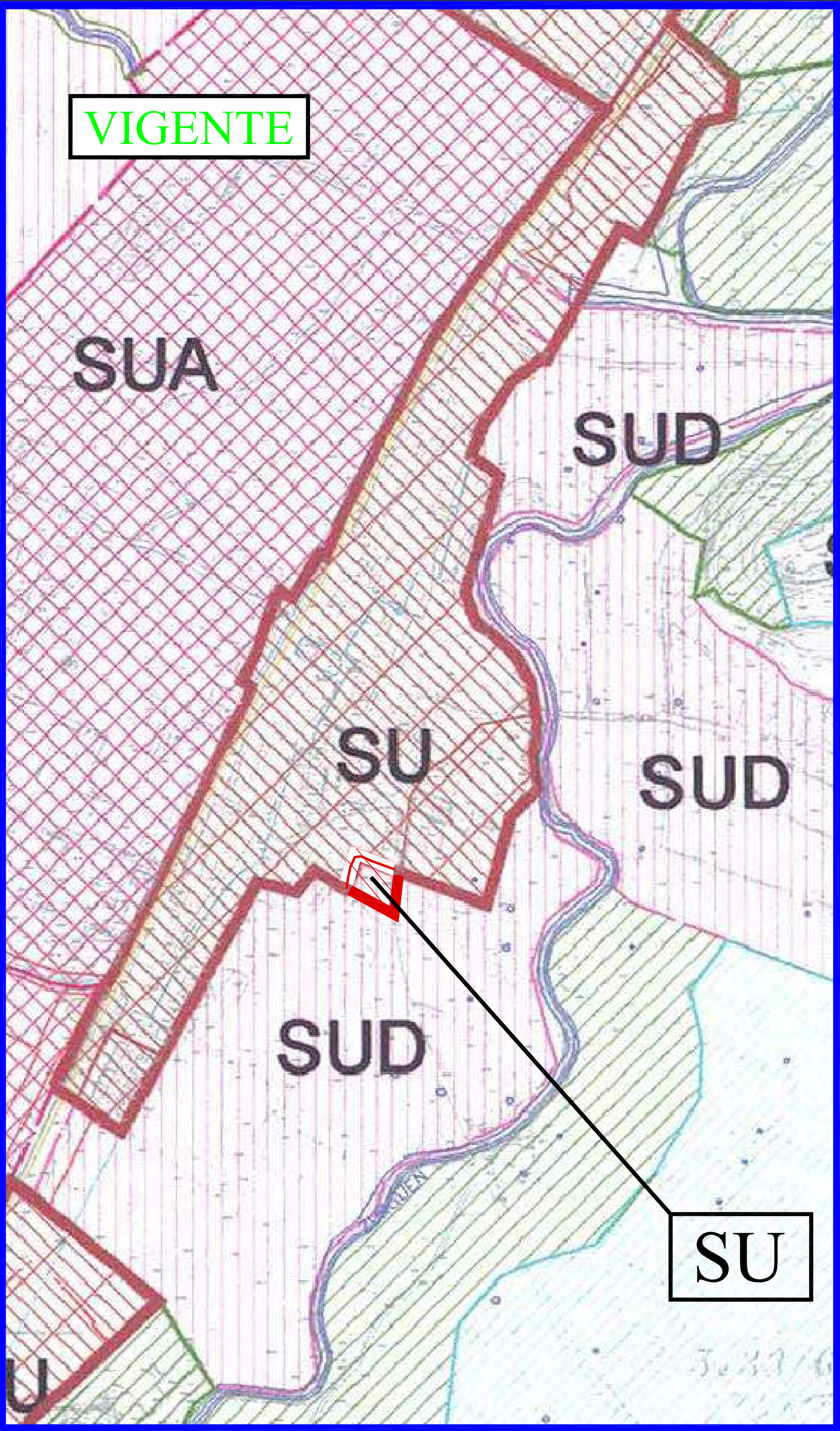
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:
MDJ
SIDRO MESONERO ALVAREZ

FECHA:
SEPTIEMBRE 2.024

ESCALA:
Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
**PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO:
INUNDABILIDAD SECTOR NUEVA DELIMITACIÓN**

Nº DE PLANO:
DN-PO-01.9.-



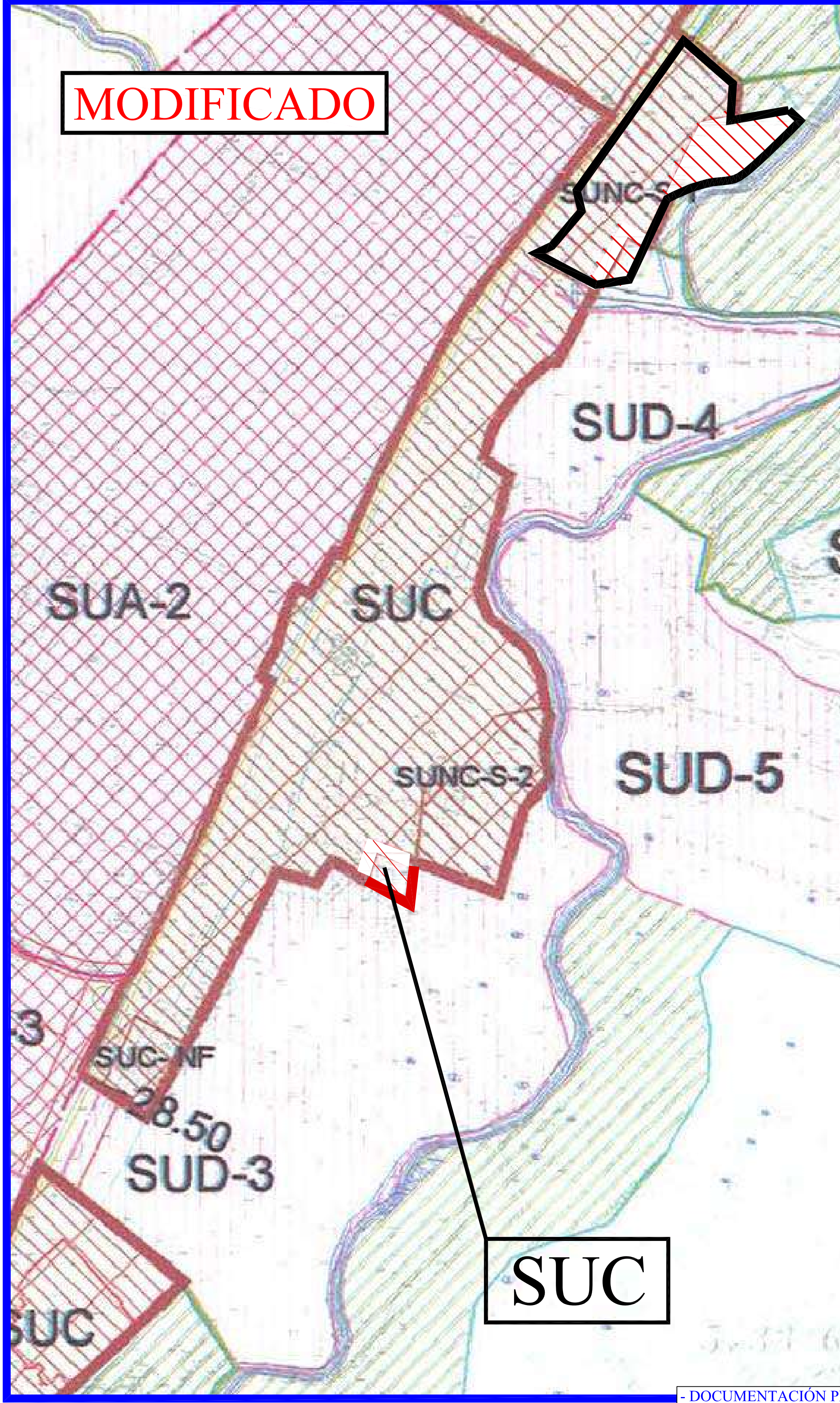
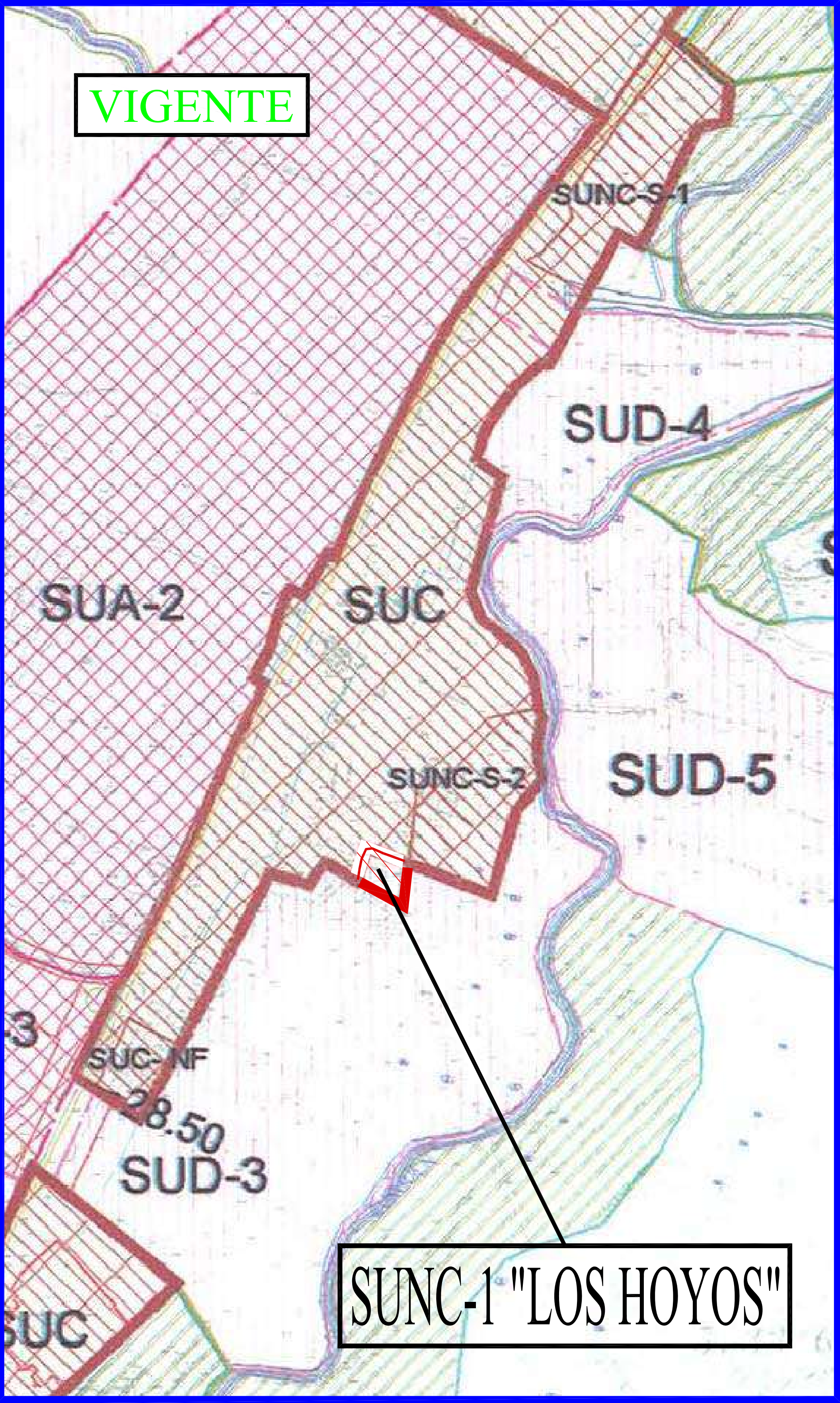
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO: **SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:**
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Nº DE PLANO: DN-PO-02.1.-



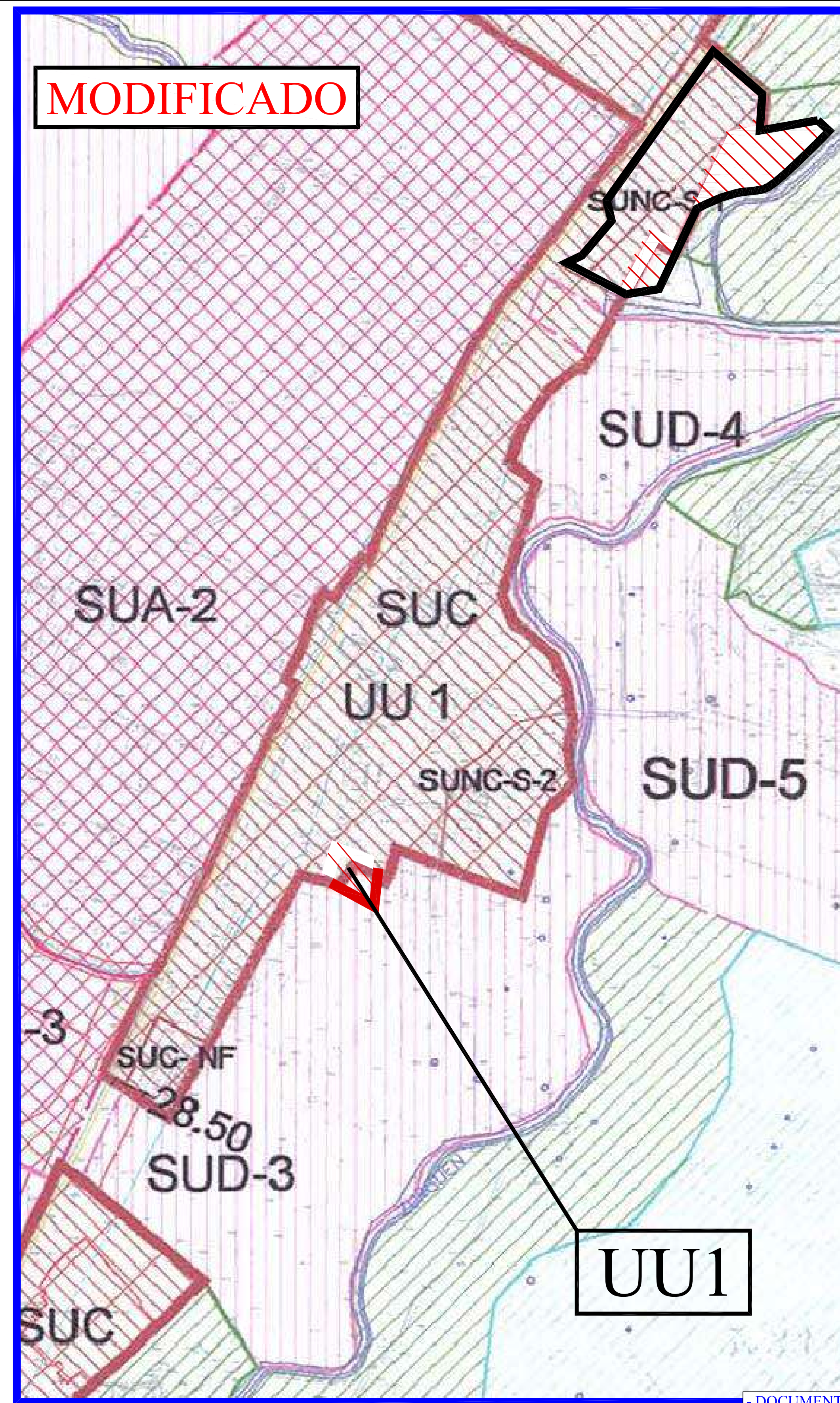
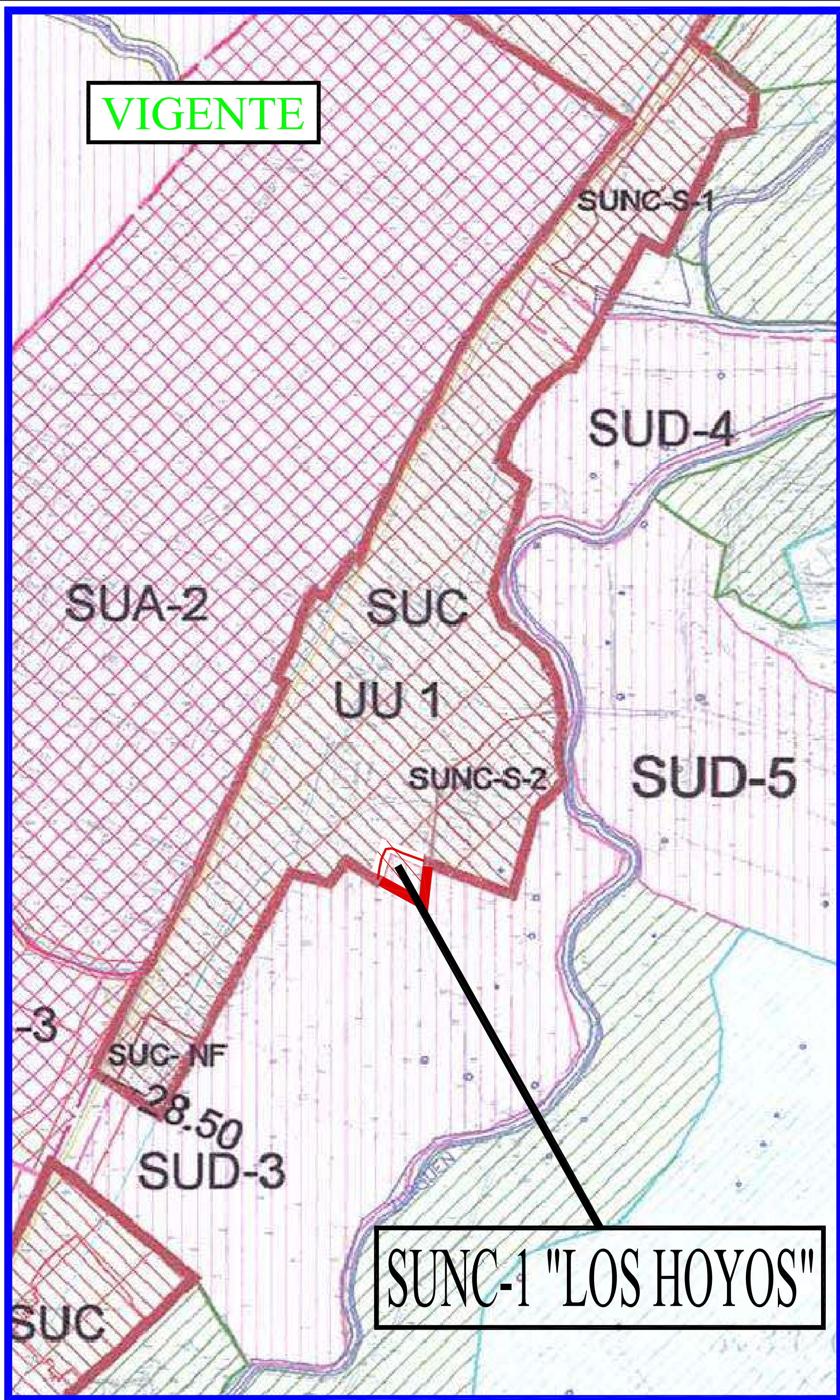
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN
Nº DE PLANO: DN-PO-02.2.-



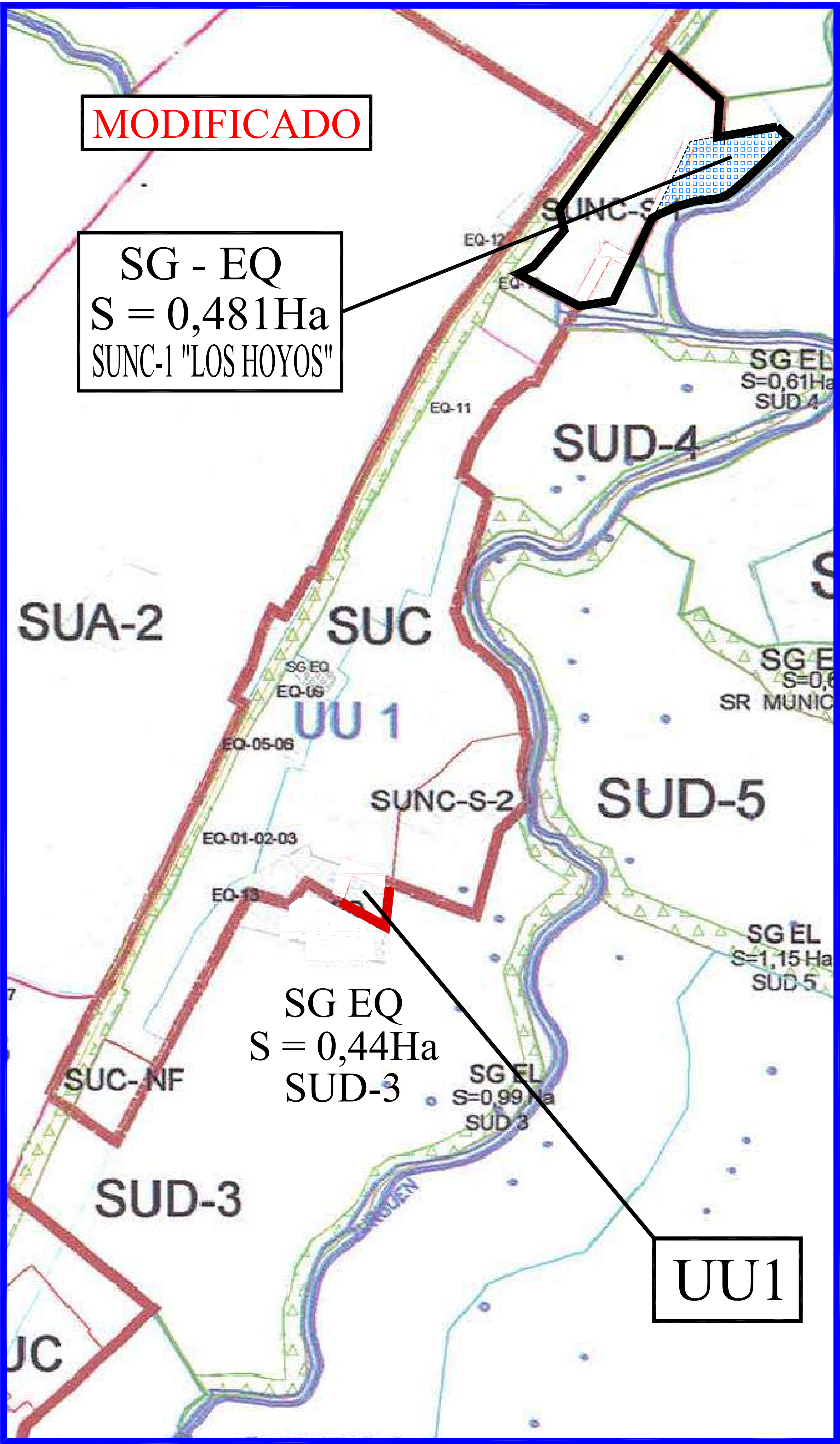
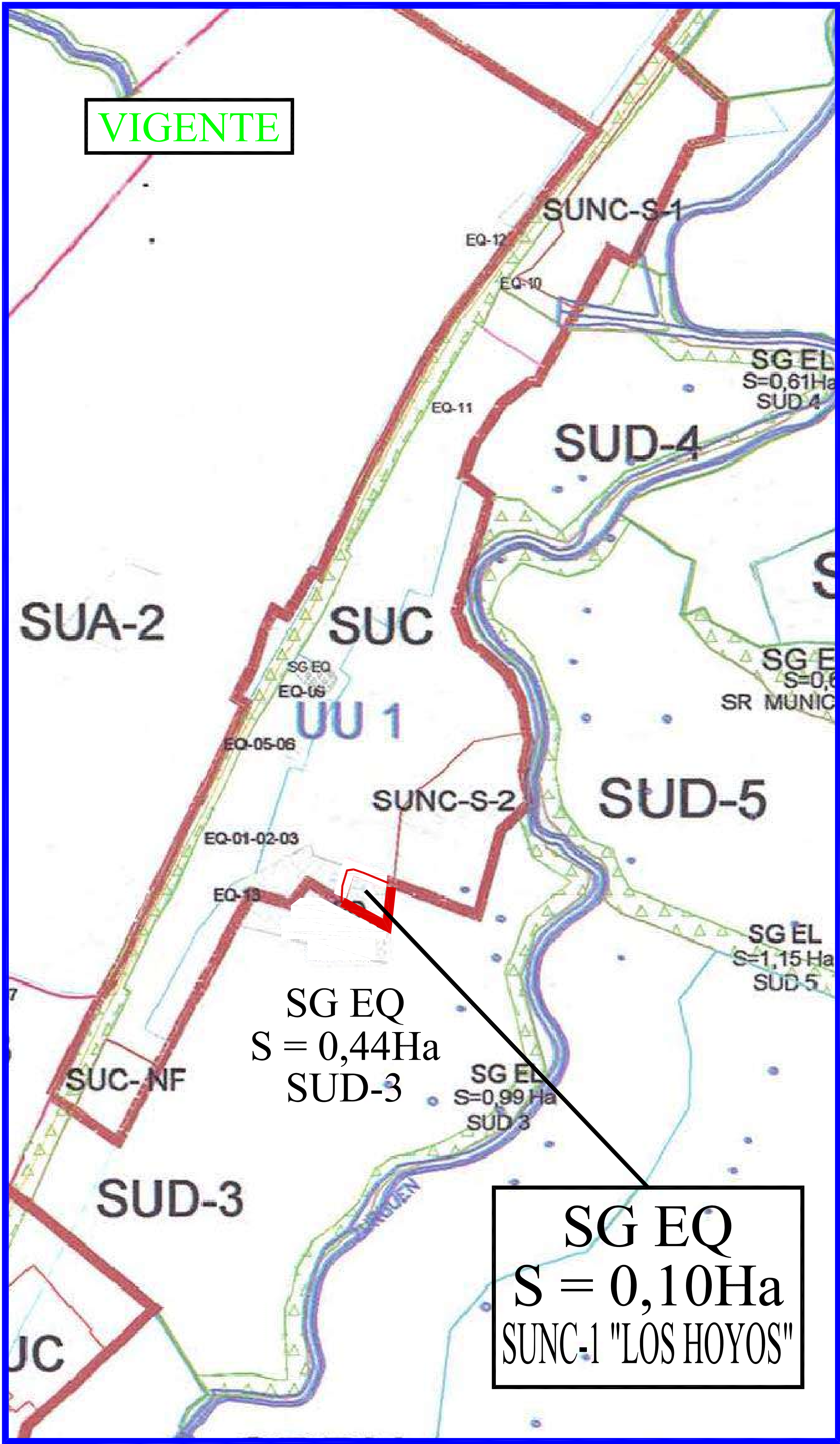
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

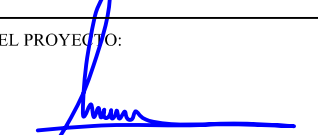
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

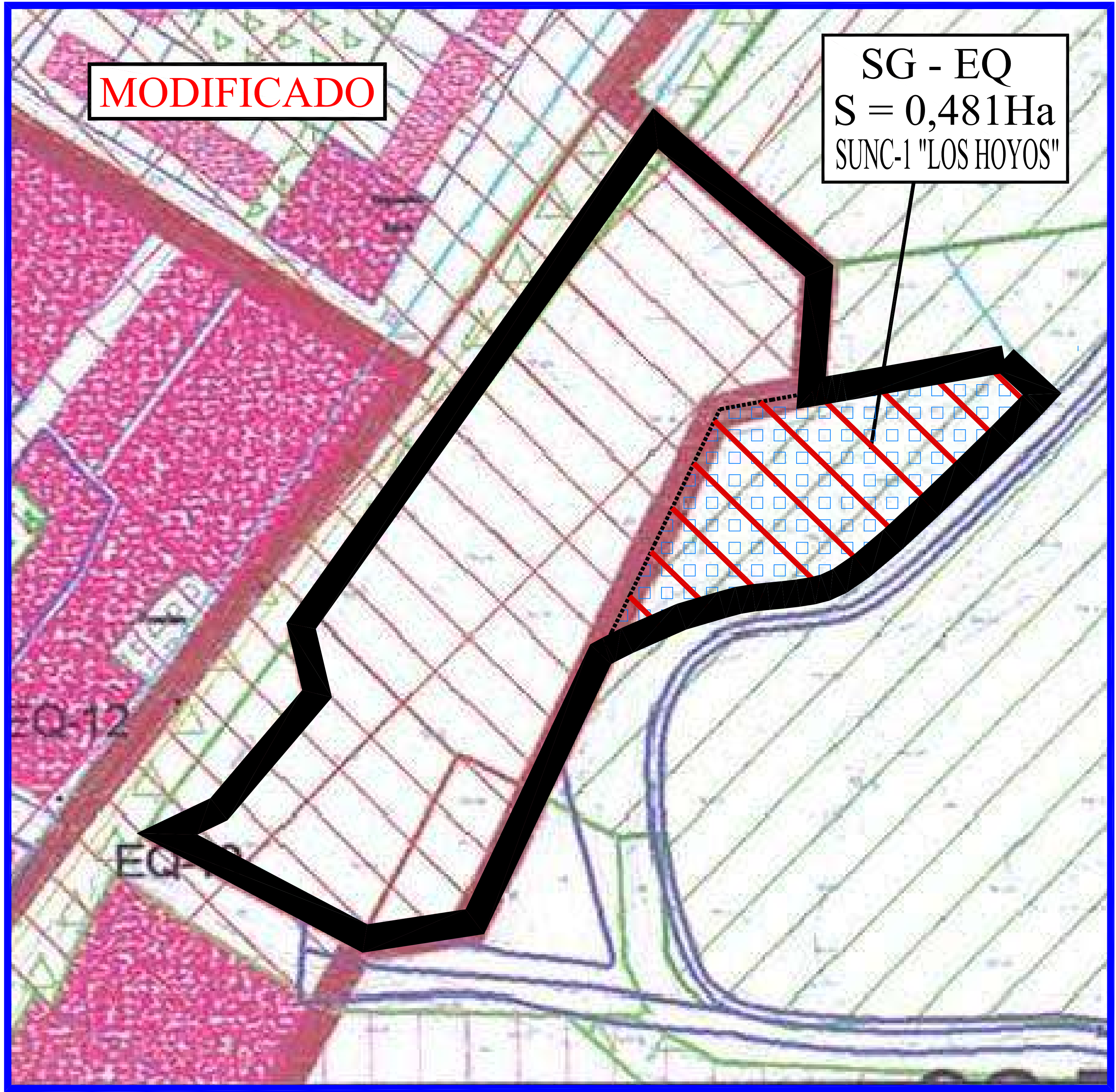
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

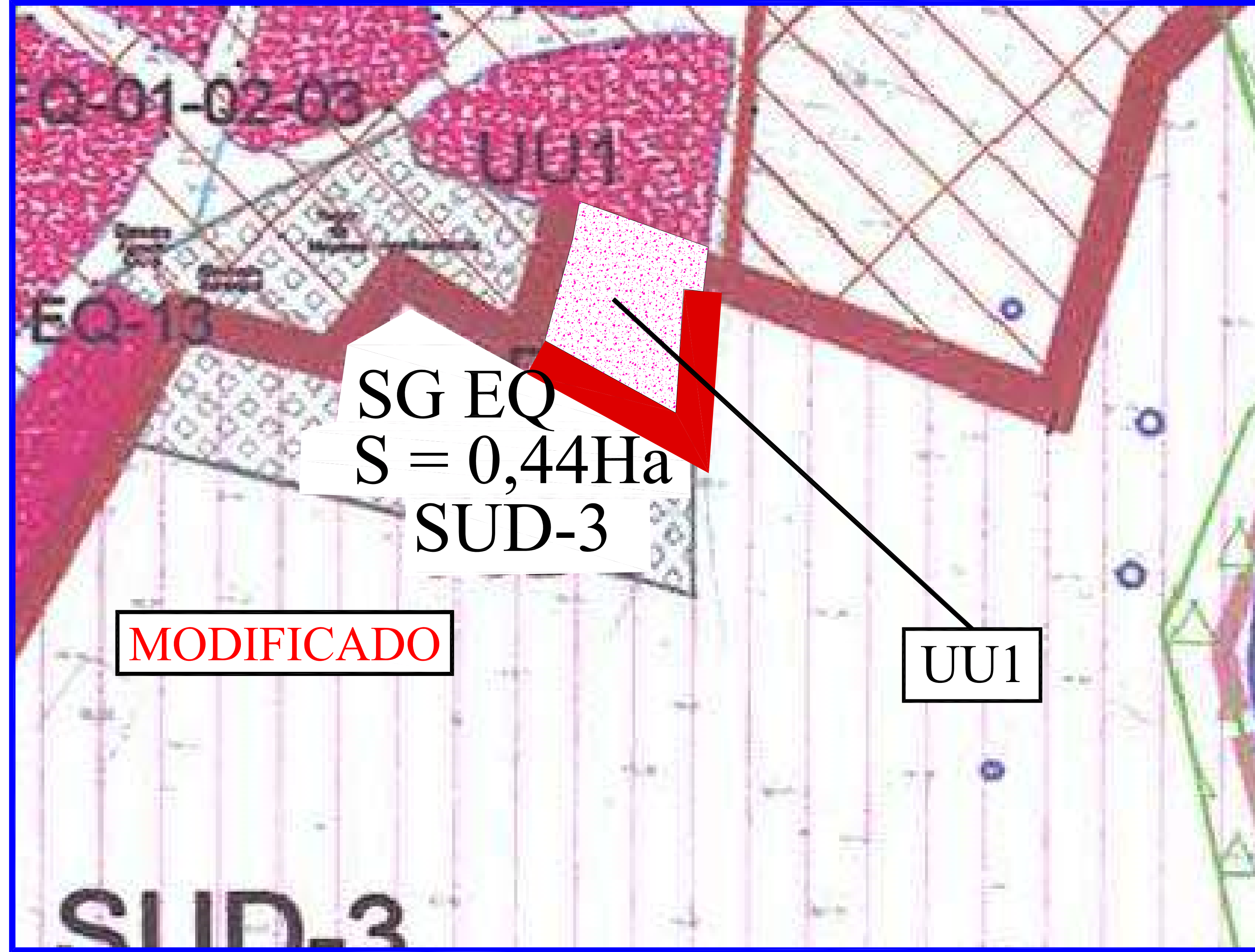
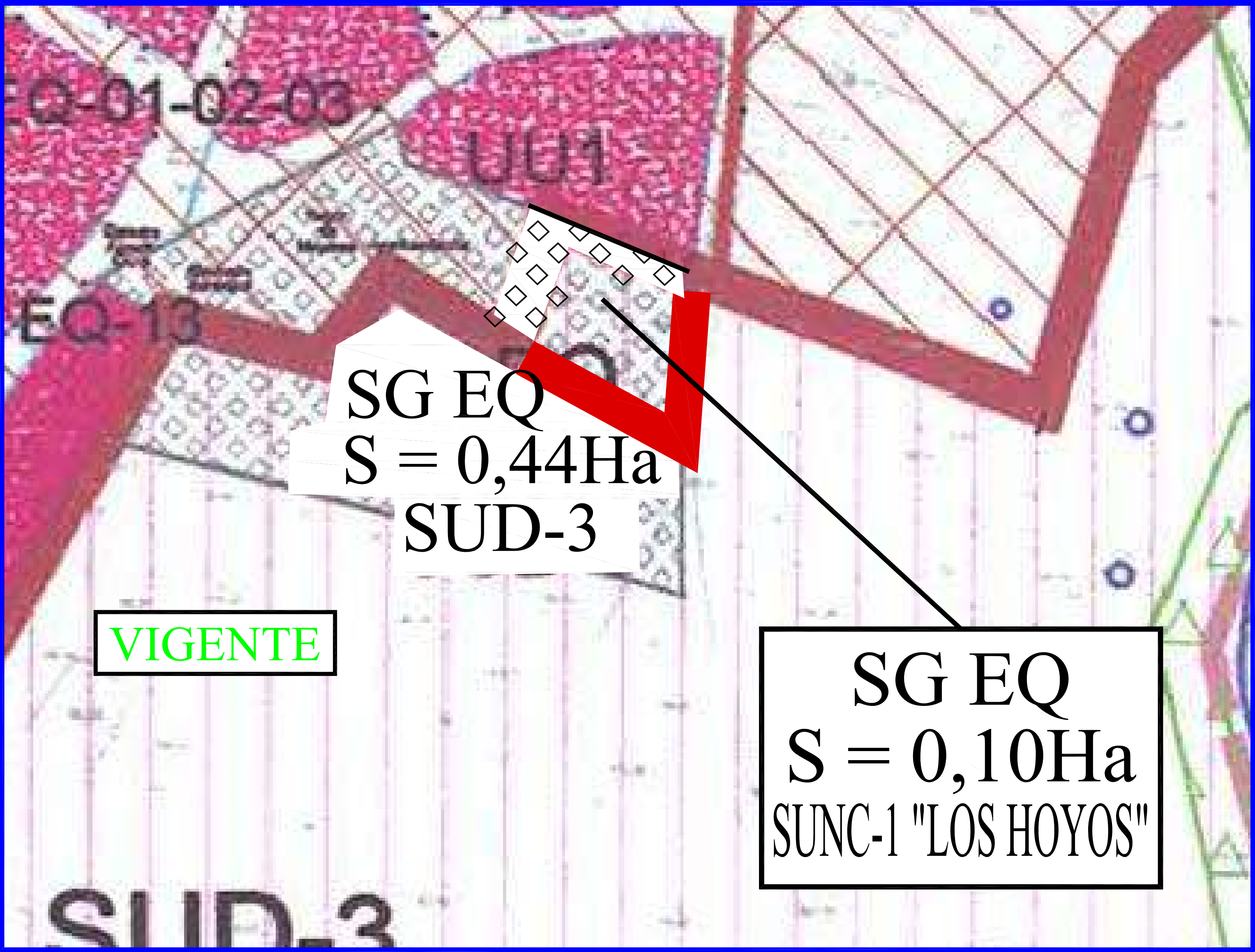
DENOMINACIÓN DEL PLANO: **SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: GESTIÓN**
Nº DE PLANO: DN-PO-023.-

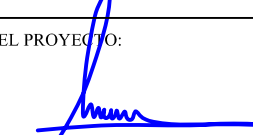


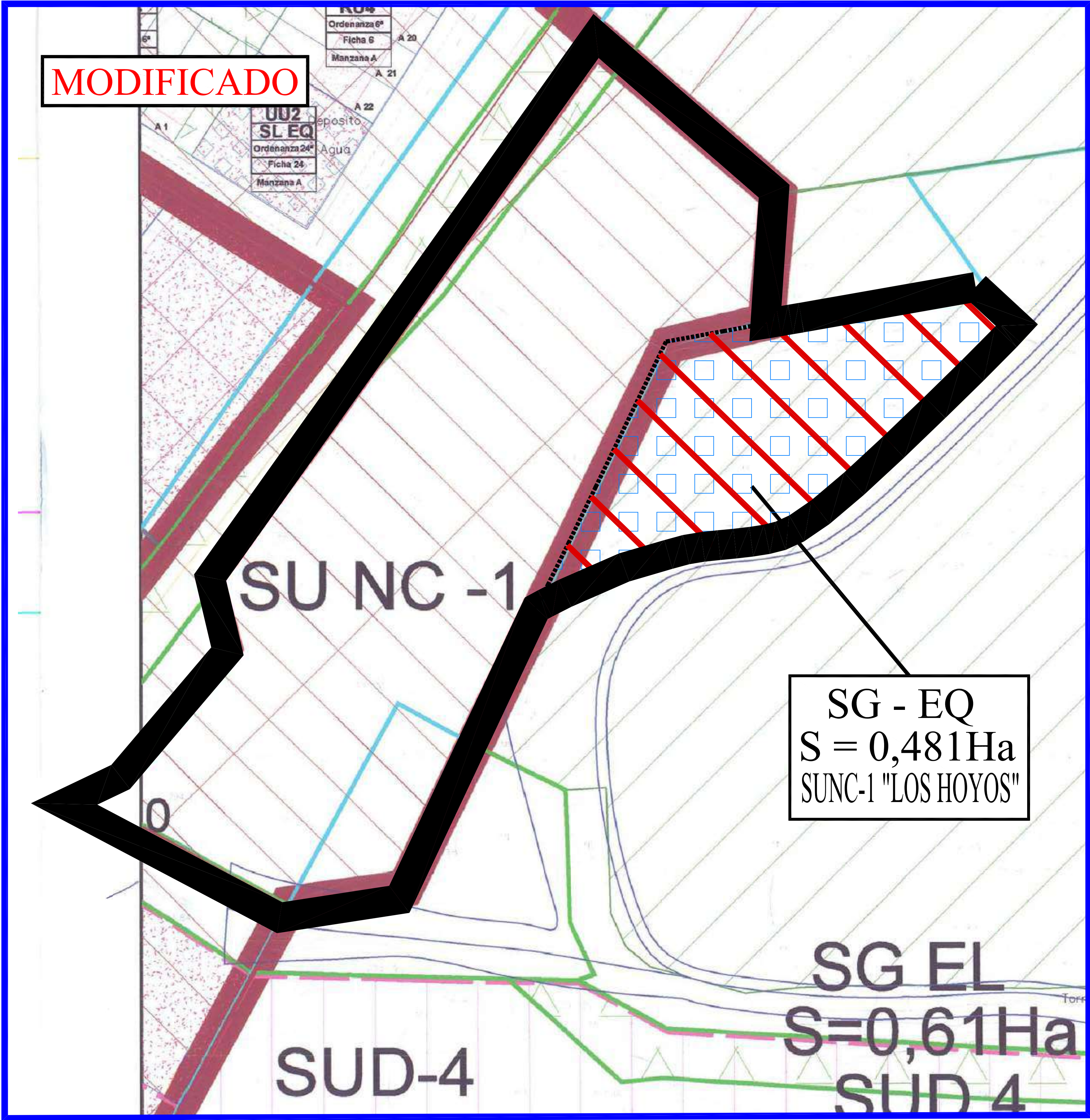
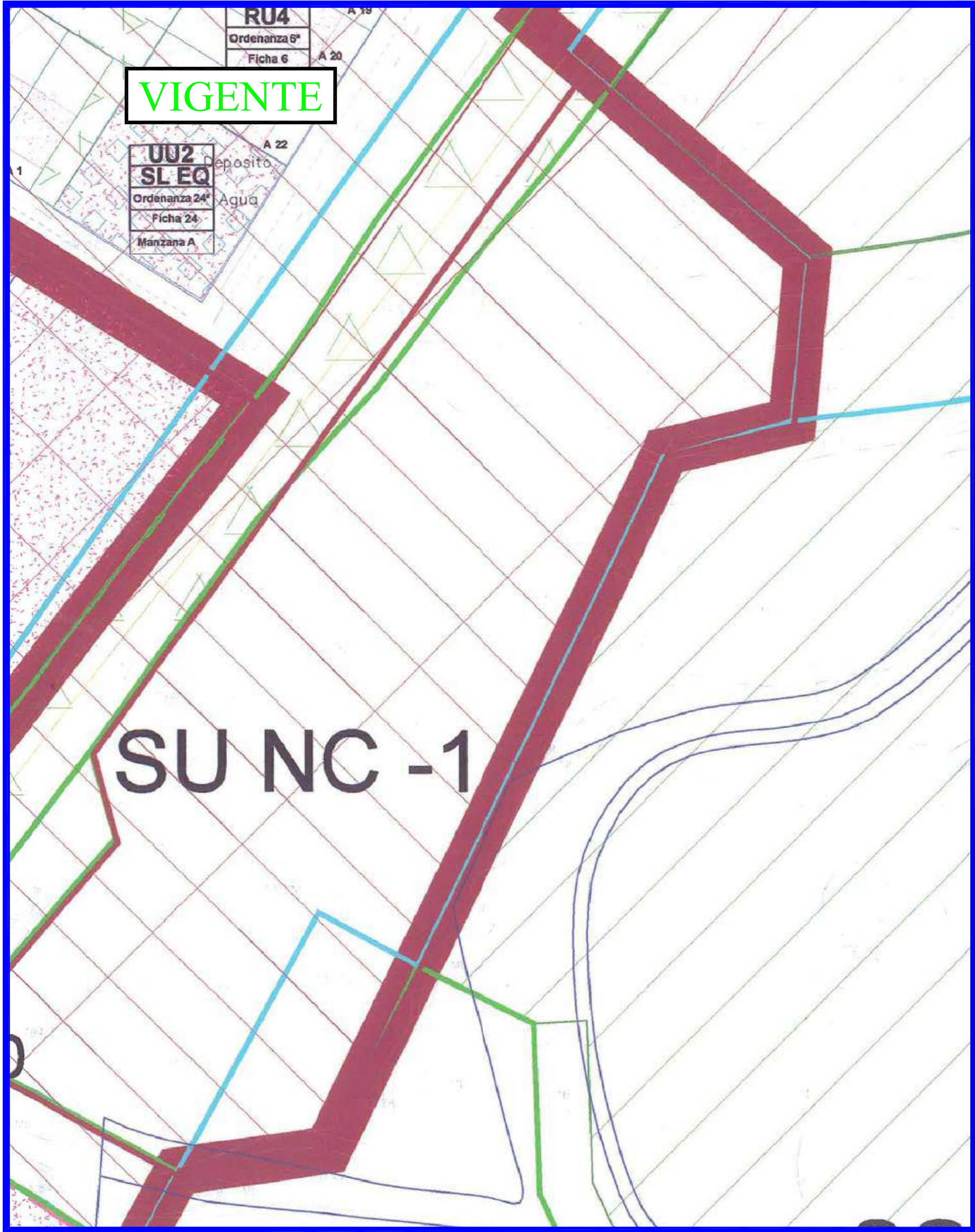
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO	FECHA:	ESCALA:	Nº DE PLANO:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala	DN-PO-02.4.-
DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: SISTEMAS GENERALES			



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala	
DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:		
SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:	DN-PO-02.5.-		
CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN y SECTORIZACIÓN (I)			



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	Nº DE PLANO:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala	
DENOMINACIÓN DEL PLANO:			
SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:			
CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN y SECTORIZACIÓN (y II)			DN-PO-02.6.-



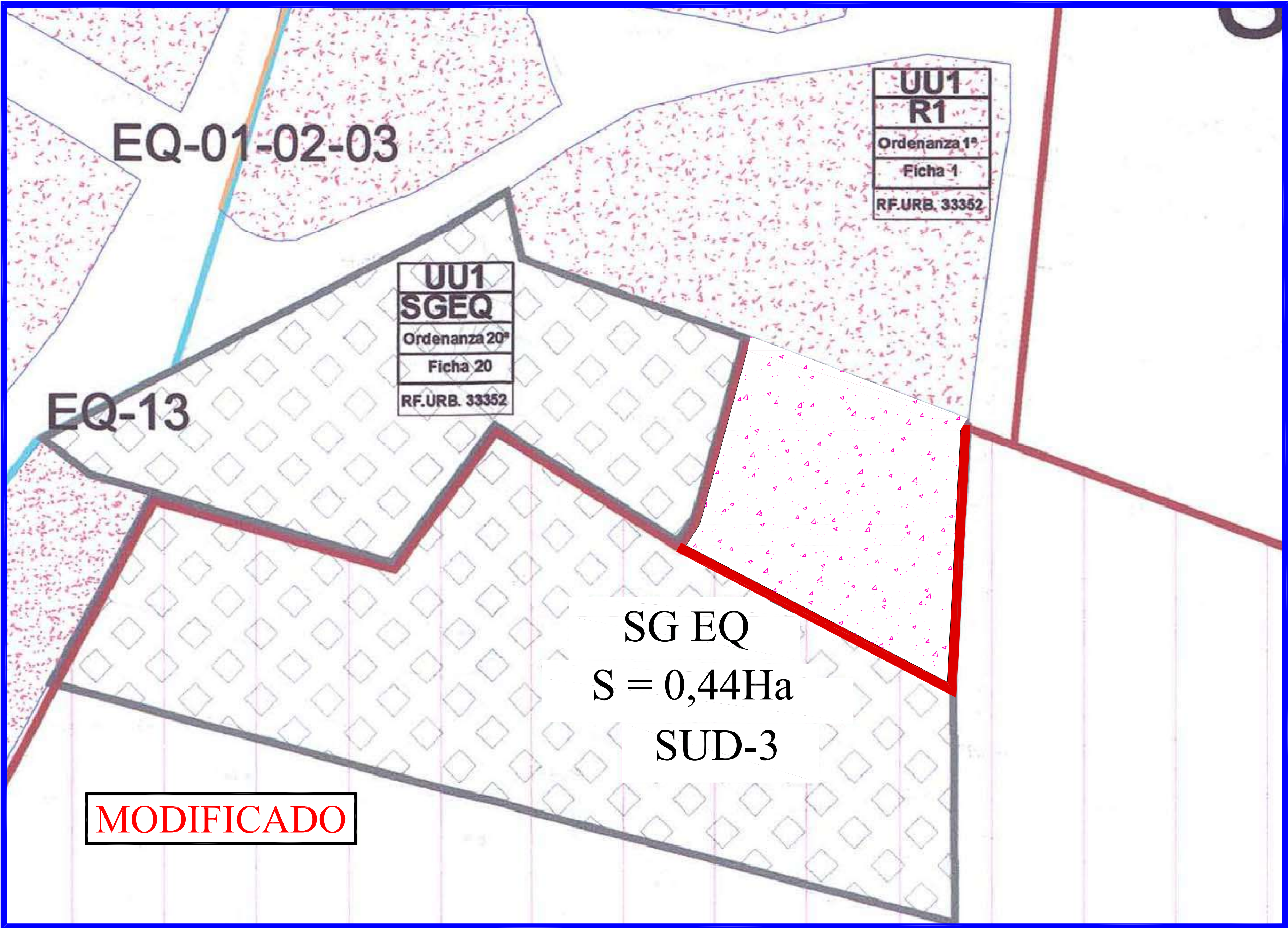
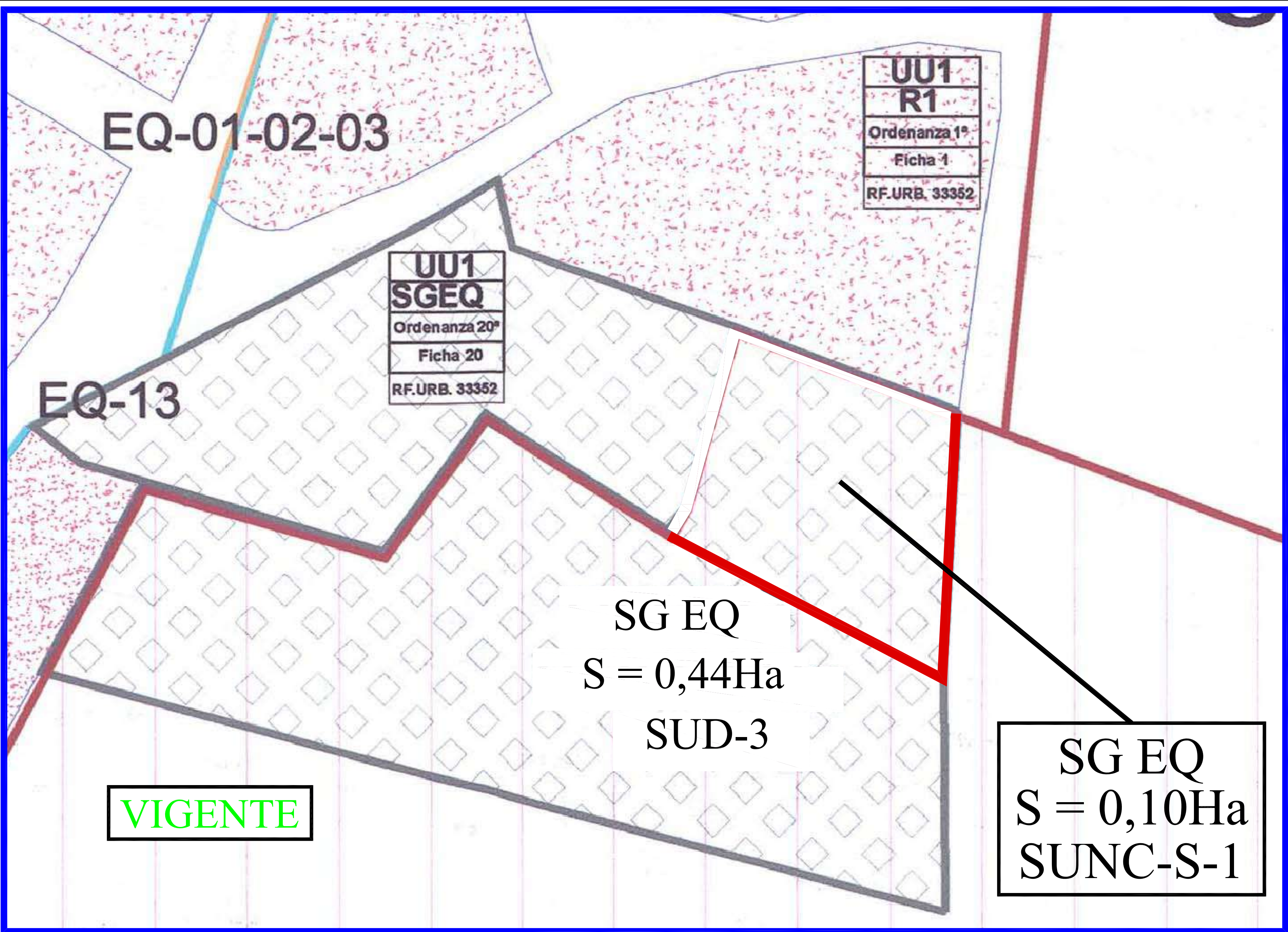
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO: **SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:**
ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (I)
Nº DE PLANO: DN-PO-02.7.-



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

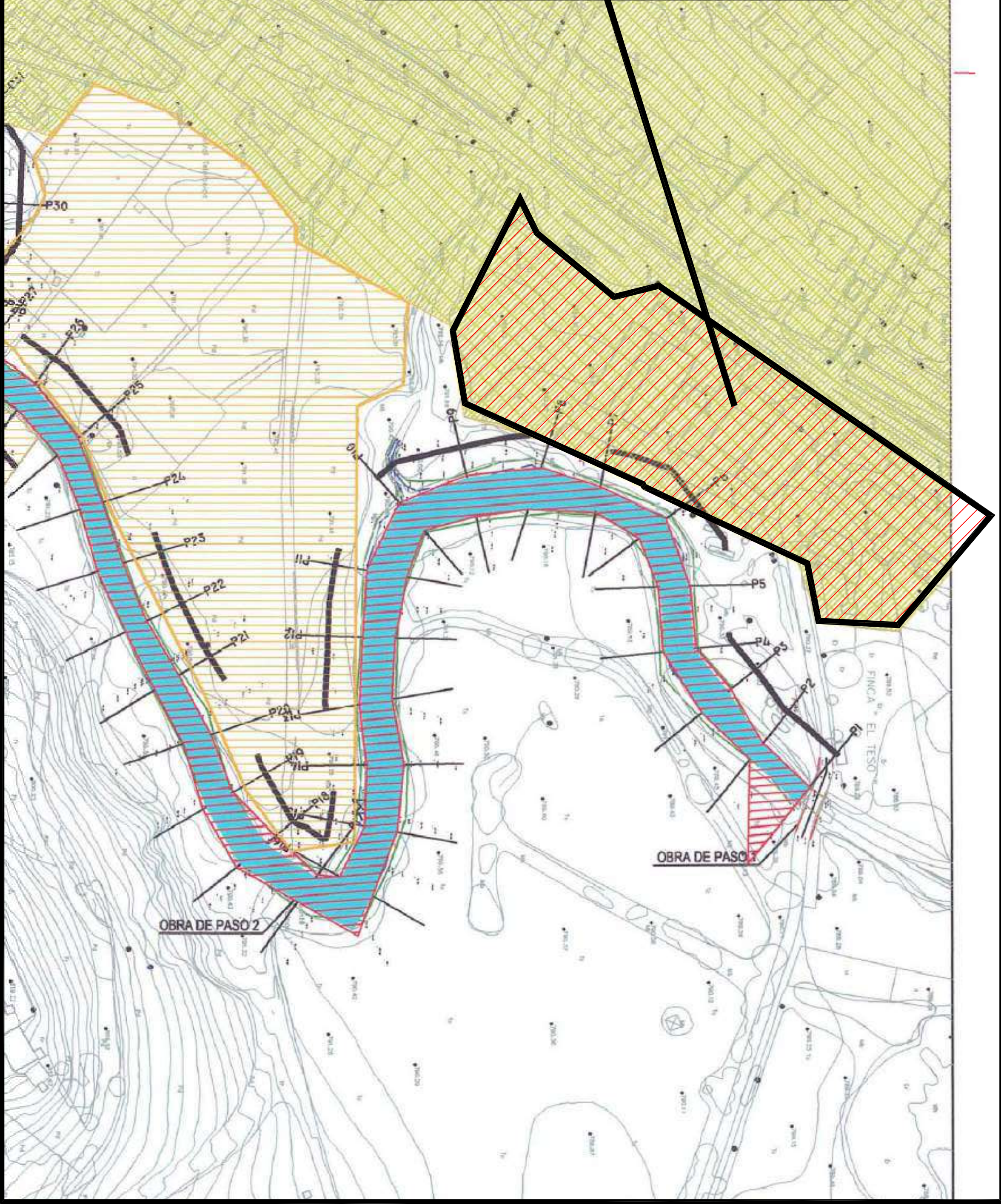
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO: **SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:**
ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (y II)
Nº DE PLANO: DN-PO-02.8-

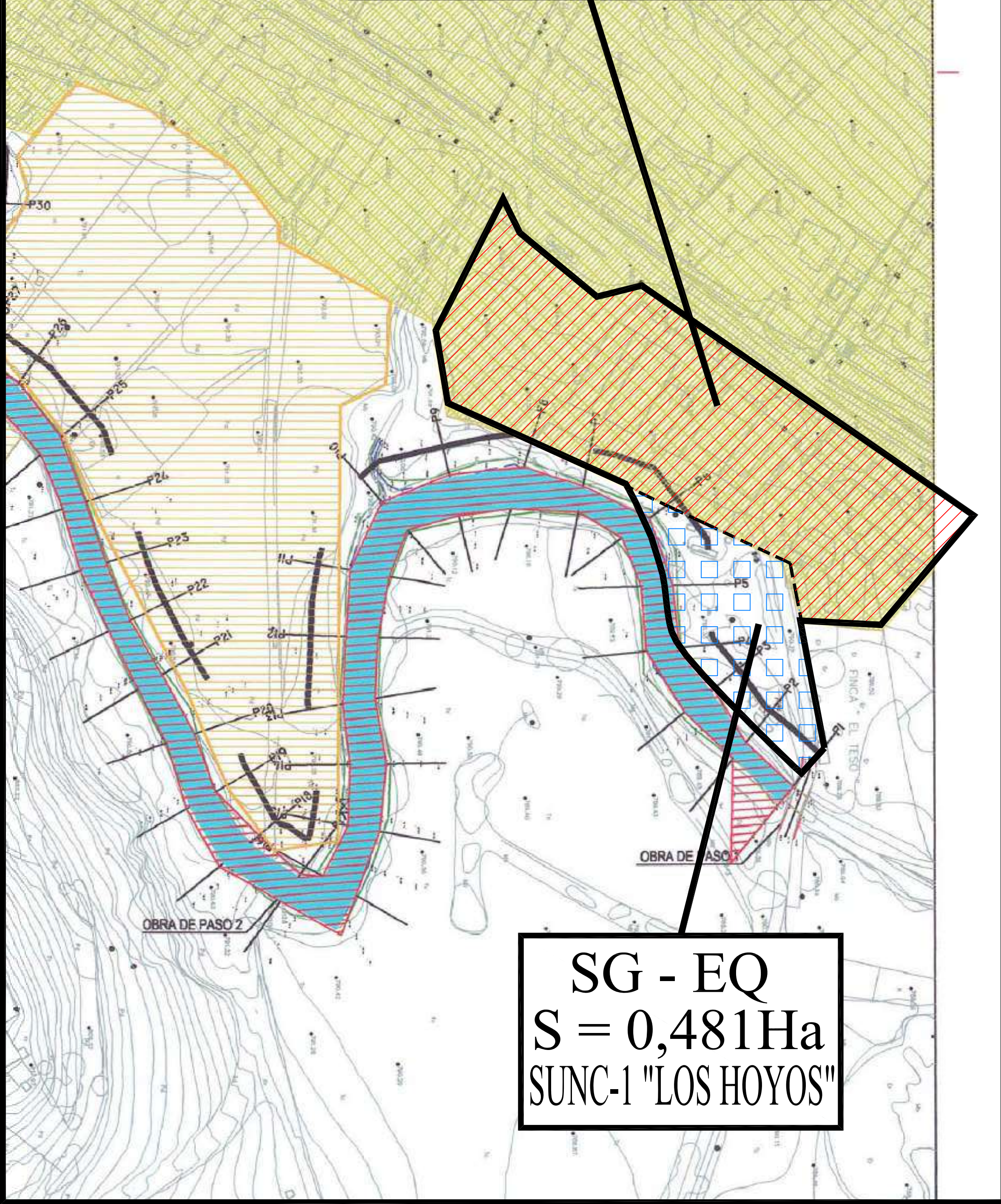
VIGENTE

SECTOR SU-NC-1
"LOS HOYOS"



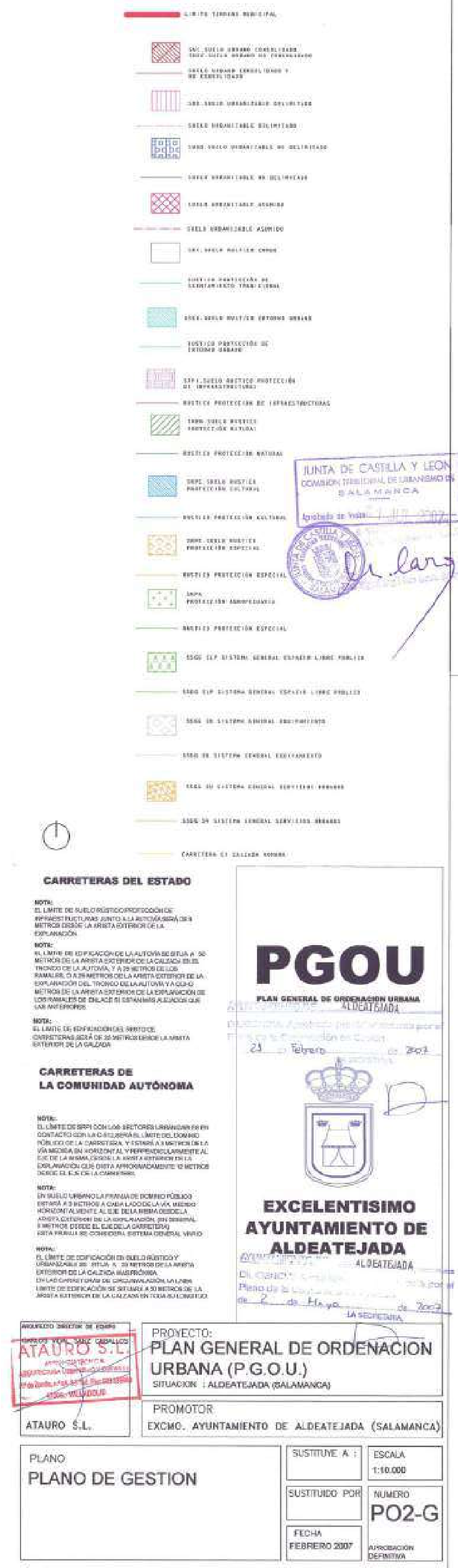
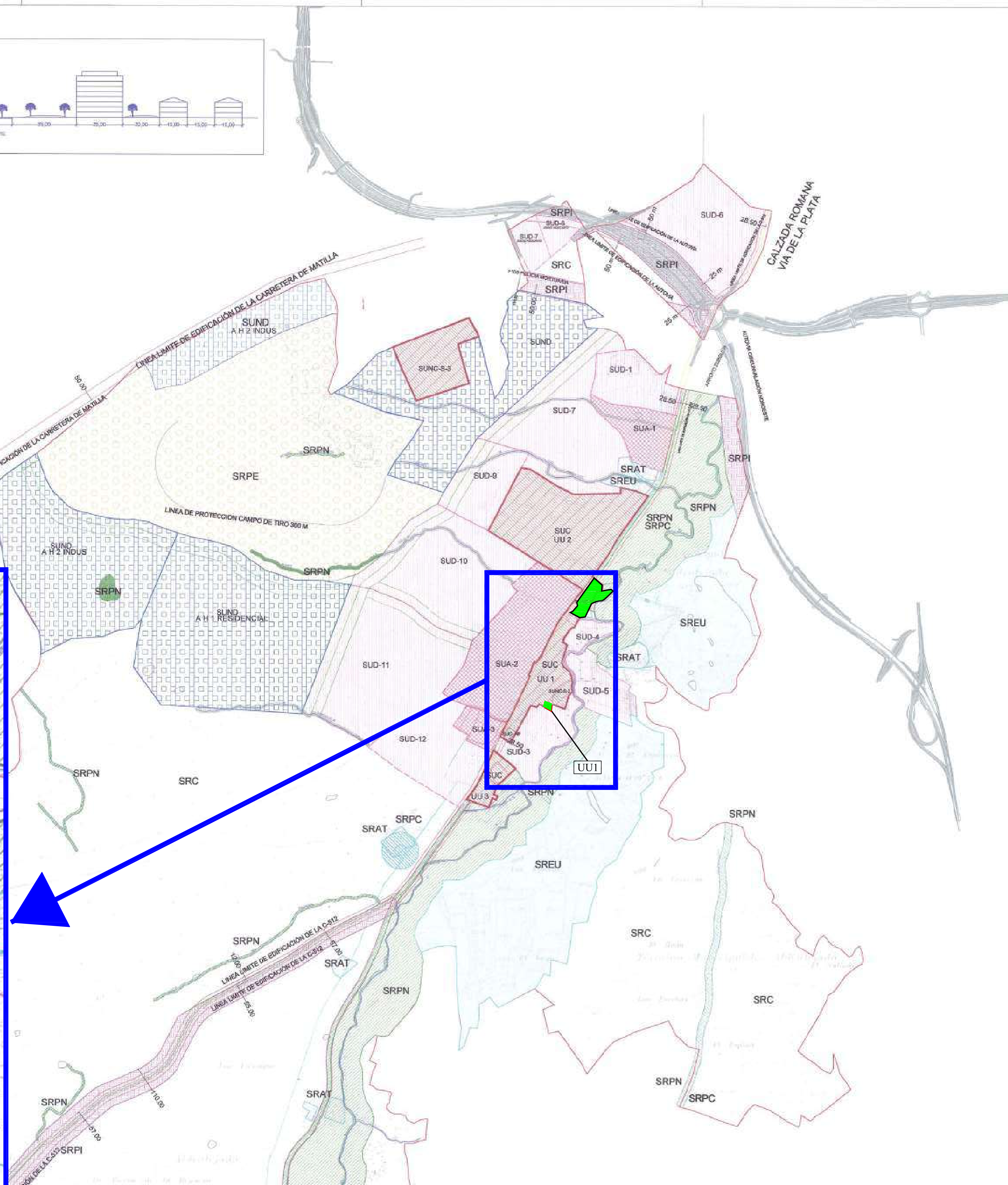
MODIFICADO

SECTOR SU-NC-1
"LOS HOYOS"



SG - EQ
S = 0,481Ha
SUNC-1 "LOS HOYOS"

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -		
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11		
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY		
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)		
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023.A002000100000XQ		
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)		
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"		
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)		
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala
DENOMINACIÓN DEL PLANO:		Nº DE PLANO:
SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:		DN-PO-02.9.-
INUNDABILIDAD SECTOR		



DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: ÁMBITO SUSPENSIÓN LICENCIAS	DN-PO-03.-

DOCUMENTO nº 4: PLANOS DE ORDENACIÓN (DN-PO)

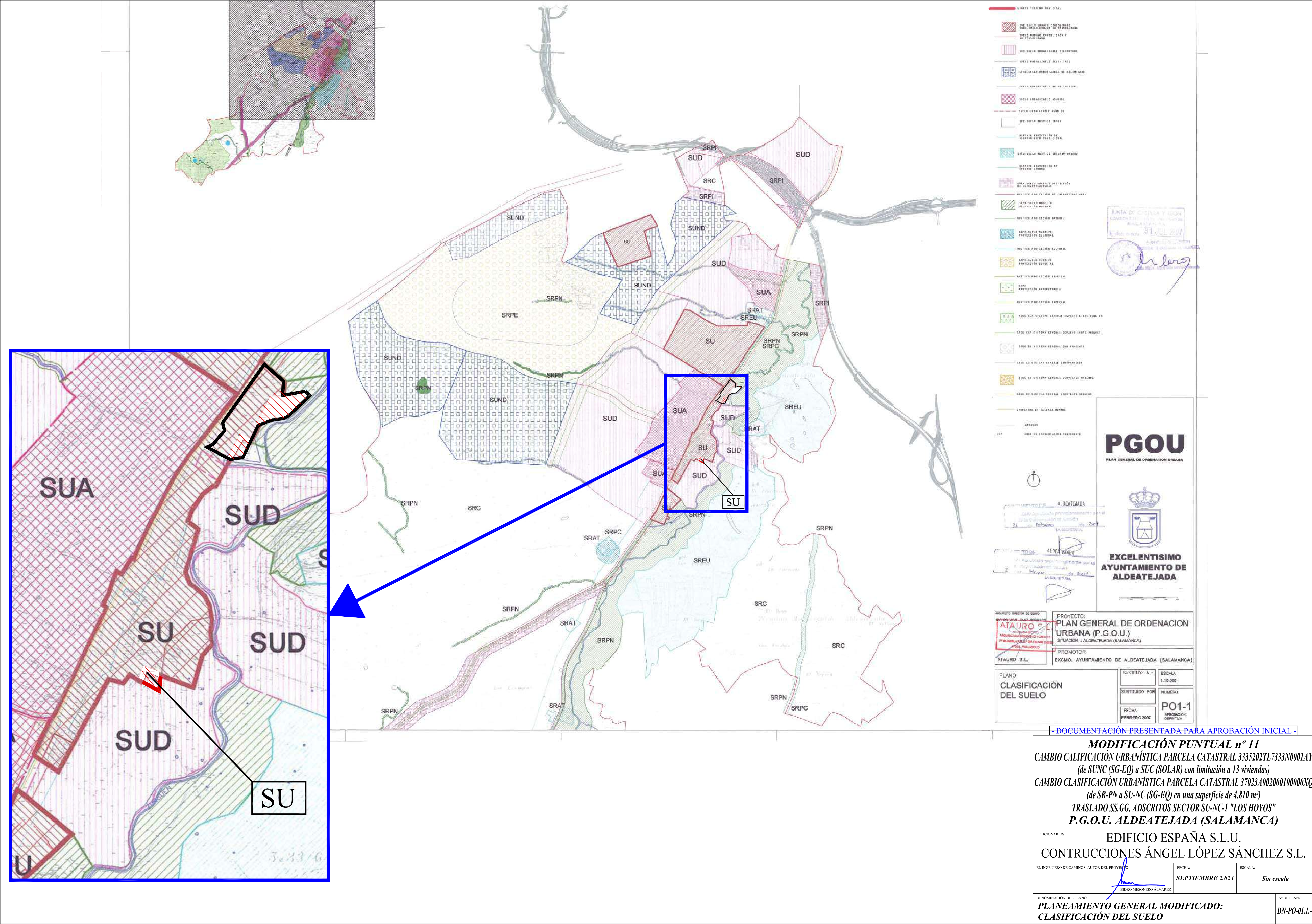
DN-PO.01.- PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO

- .- DN-PO.01.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- .- DN-PO.01.2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN
- .- DN-PO.01.3.- GESTIÓN
- .- DN-PO.01.4.- SISTEMAS GENERALES
- .- DN-PO.01.5.- CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (I)
- .- DN-PO.01.6.- CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (y II)
- .- DN-PO.01.7.- ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (I)
- .- DN-PO.01.8.- ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (y II)
- .- DN-PO.01.9.- INUNDABILIDAD SECTOR NUEVA DELIMITACIÓN

DN-PO.02.- SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO

- .- DN-PO.02.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- .- DN-PO.02.2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN
- .- DN-PO.02.3.- GESTIÓN
- .- DN-PO.02.4.- SISTEMAS GENERALES
- .- DN-PO.02.5.- CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (I)
- .- DN-PO.02.6.- CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (y II)
- .- DN-PO.02.7.- ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (I)
- .- DN-PO.02.8.- ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (y II)
- .- DN-PO.02.9.- INUNDABILIDAD SECTOR

DN-PO.03.- ÁMBITO SUSPENSIÓN LICENCIAS



(*) este sector se situa más allá de la autovía colindante a Salamanca y sus infraestructuras conectan a las de Salamanca y no se consideran a efectos de cálculos ratios de densidad poblacional

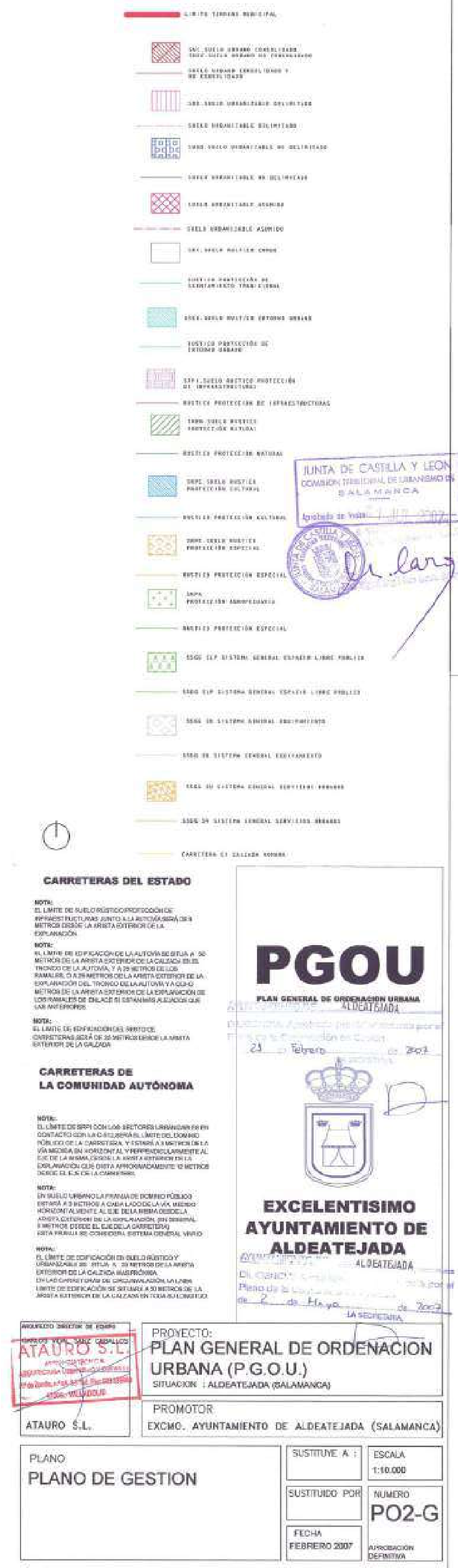
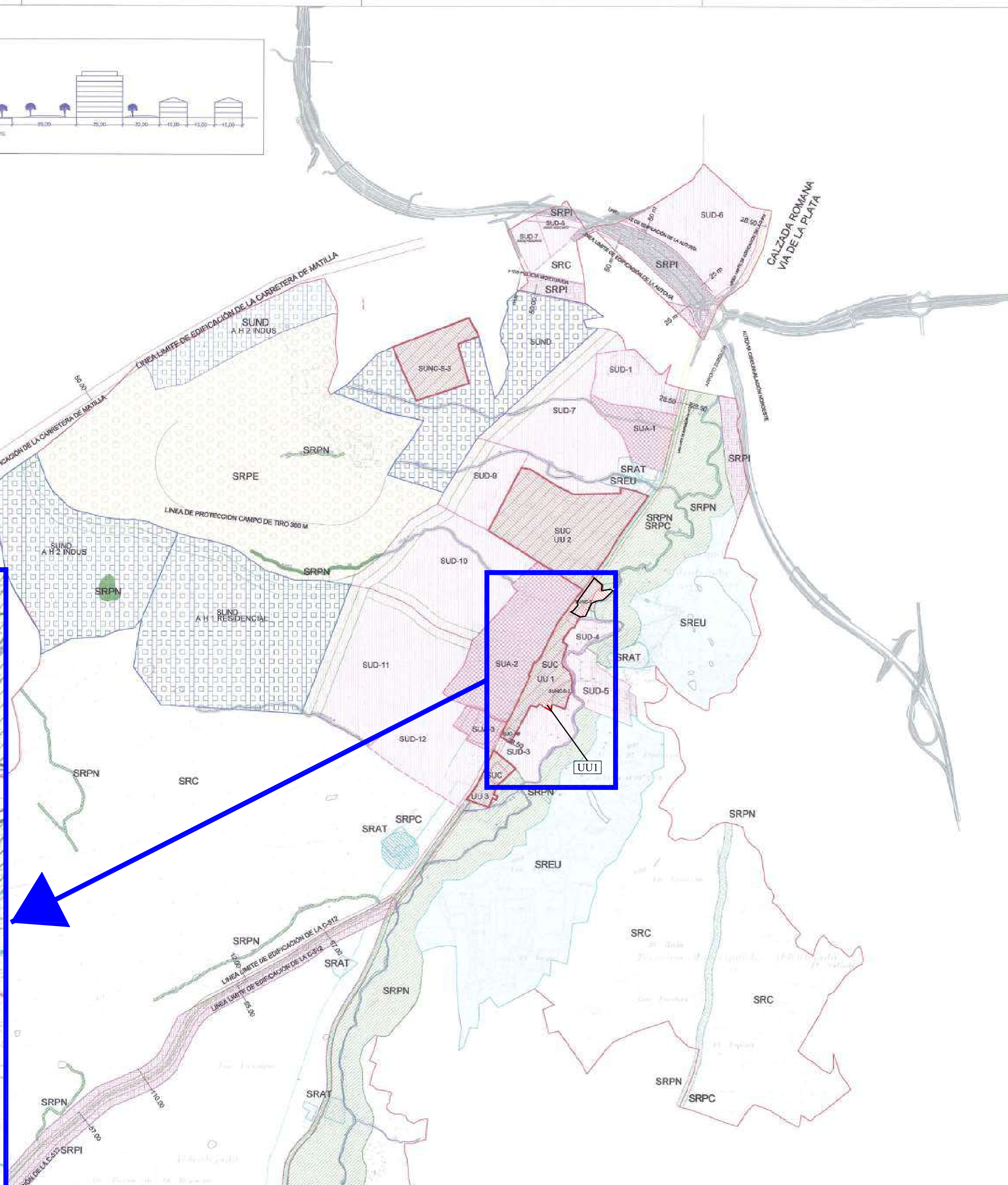


- (3) distancia de protección lejana de 300 m desde la zona de maniobras ambito supeditado a informe de Defensa en tramitación de Plan Par

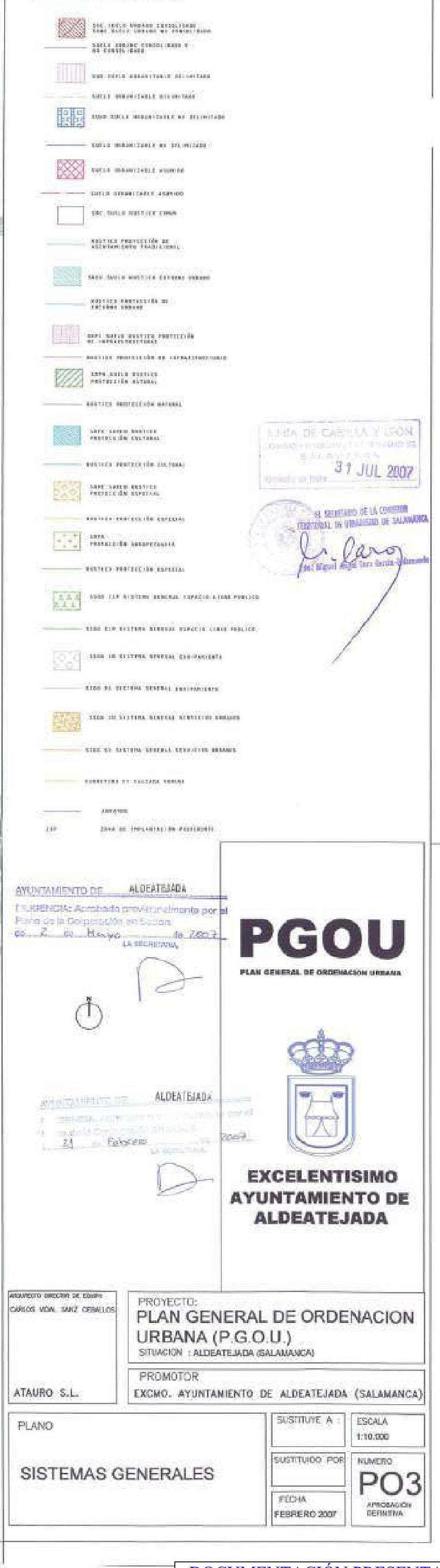
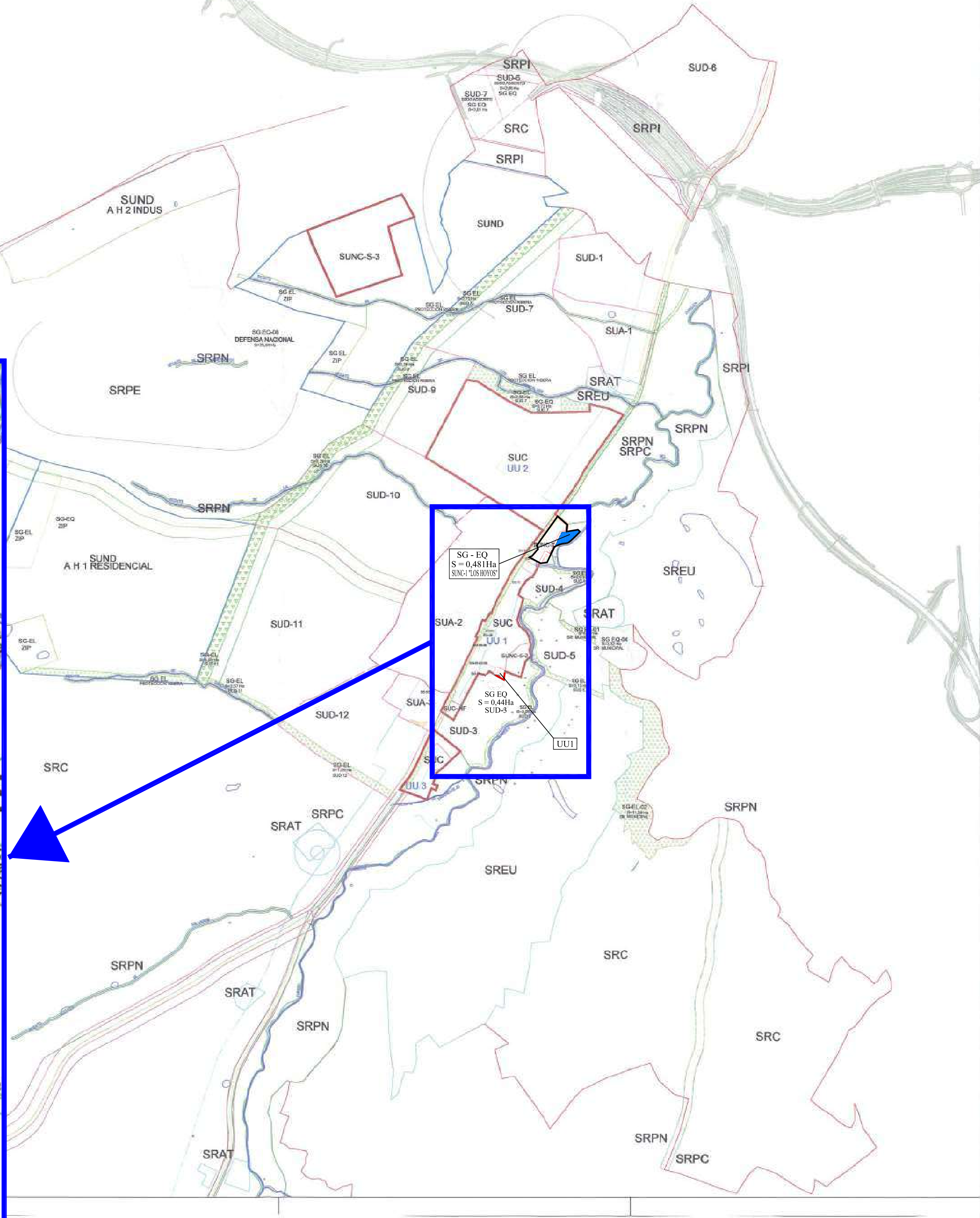


PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	DN-PO-01.2



DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: GESTIÓN	DN-PO-01..



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202LT 7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: SISTEMAS GENERALES	DN-PO-01.4.-

[illegible]

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	M2/M2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	VIVIENDA

ATAURO S.L.

**EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

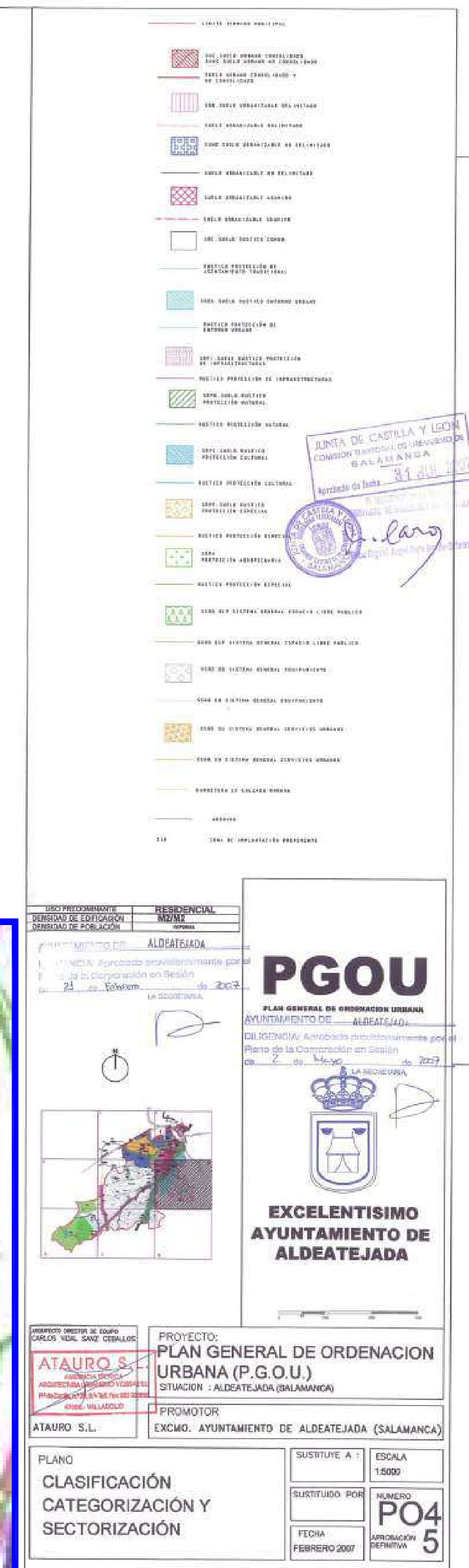
SUSTITUYE A :	ESCALA 1:5000
SUSTITUIDO POR	NUMERO POA
FECHA	asociación

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala

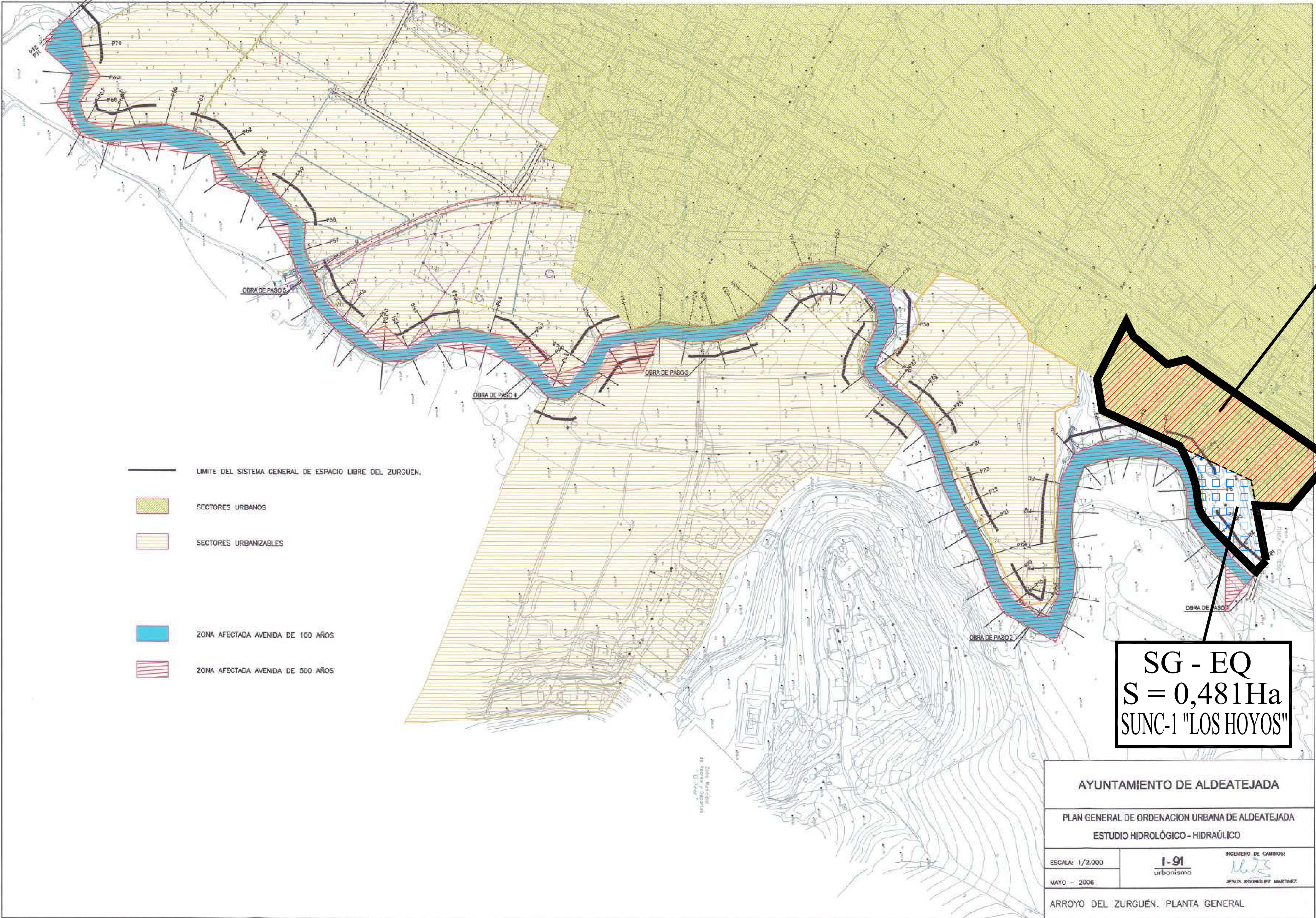
DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (I)	DN-P0-01.



MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ALVAREZ	SEPTIEMBRE 2024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO: PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN (y II)	Nº DE PLANO: DN-PO-01.6-
---	------------------------------------



SECTOR SU-NC-1
"LOS HOYOS"

AYUNTAMIENTO DE Aldeatejada
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el
Pleno de la Corporación en Sesión
de 2 de mayo de 2007
LA SECRETARÍA,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA
Aprobada en Sesión **31 JUL 2007**

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
M. Laro
D. Miguel Angel Caro Barrio-Olmedo

PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

SG - EQ
S = 0,481Ha
SUNC-1 "LOS HOYOS"

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALDEATEJADA
ESTUDIO HIDROLÓGICO - HIDRAÚLICO

ESCALA: 1/2.000
MAYO - 2006

I-91
urbanismo

INGENIERO DE CAMINOS:
MRS
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ

ARROYO DEL ZURGUÉN. PLANTA GENERAL

PROYECTO:
**PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA (P.G.O.U.)**
SITUACIÓN : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

ATAURO S.L.
ATAURO S.L.

PROYECTO: DIRECTOR DE EQUIPO
CARLOS VIDAL SANZ CEBALLOS

ATAURO S.L.
ASISTENCIA TÉCNICA
ARQUITECTURA URBANISMO Y OBRAS S.L.
Pº de Zorrita, nº 20, 2º-1ª, Tel. Fax 983 335869
47006 - VALLADOLID

PLANO
ESTUDIO HIDROLOGICO
ARROYO ZURGEN
PLANTA GENERAL

SUSTITUYE A :
ESCALA
1:2000

SUSTITUIDO POR
NUMERO
PI15

FECHA
OCTUBRE 2006
APROBACIÓN
DEFINITIVA

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:
EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

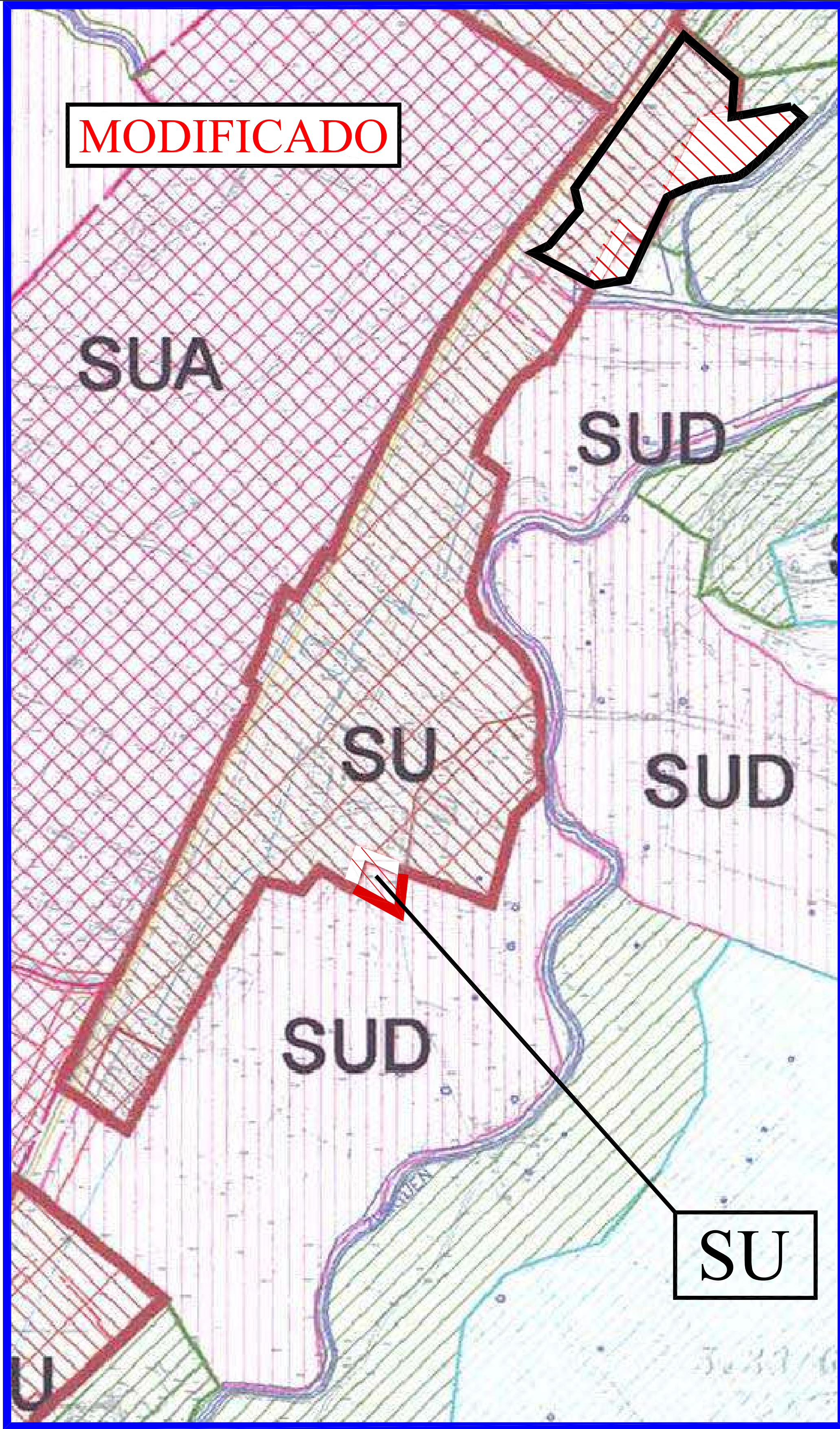
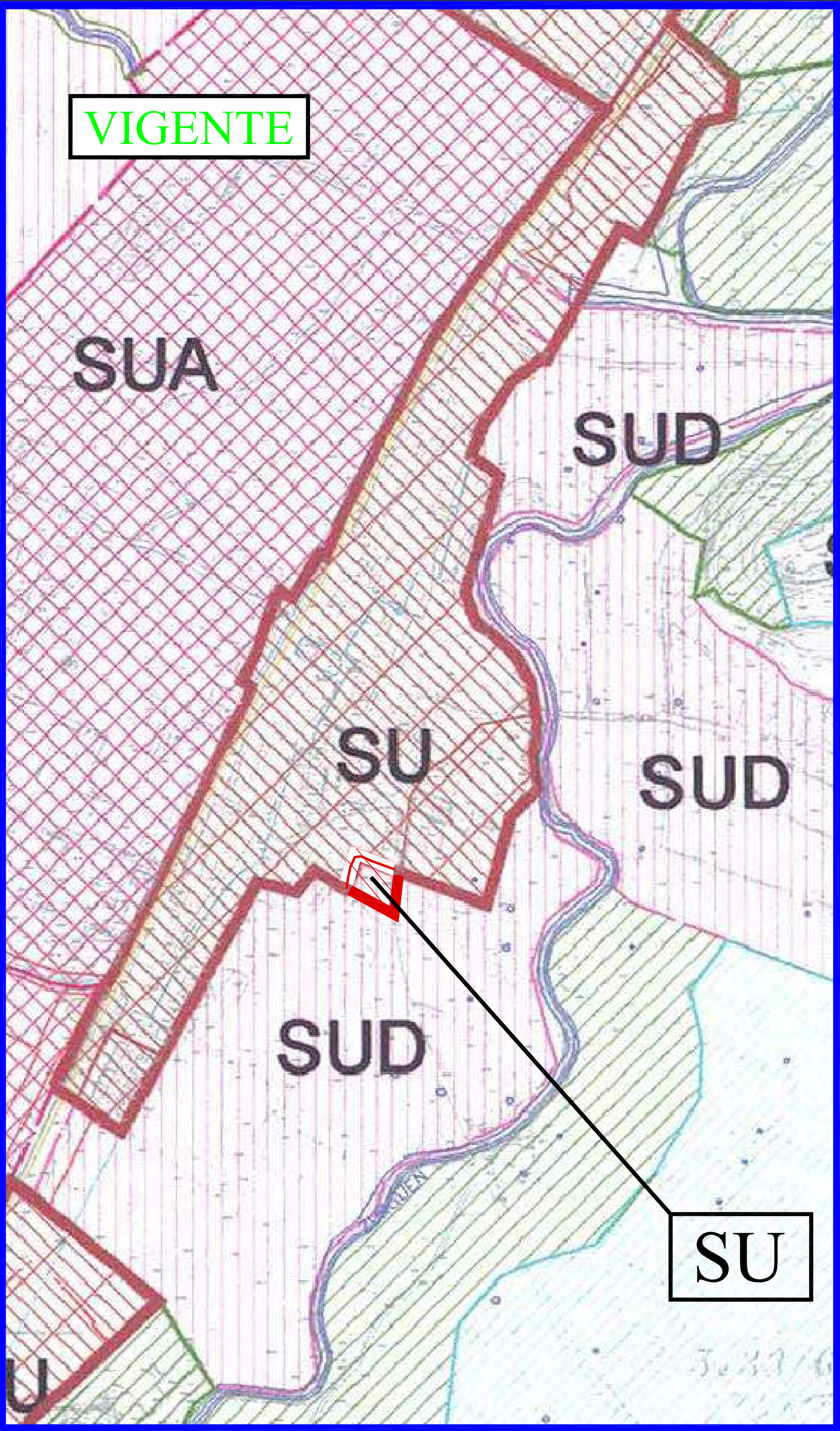
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:
Isidro Mesonero Álvarez
ISIDRO MESONERO ALVAREZ

FECHA:
SEPTIEMBRE 2.024

ESCALA:
Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
**PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO:
INUNDABILIDAD SECTOR NUEVA DELIMITACIÓN**

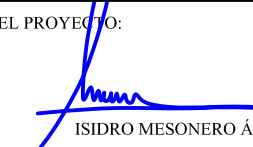
Nº DE PLANO:
DN-PO-01.9.-



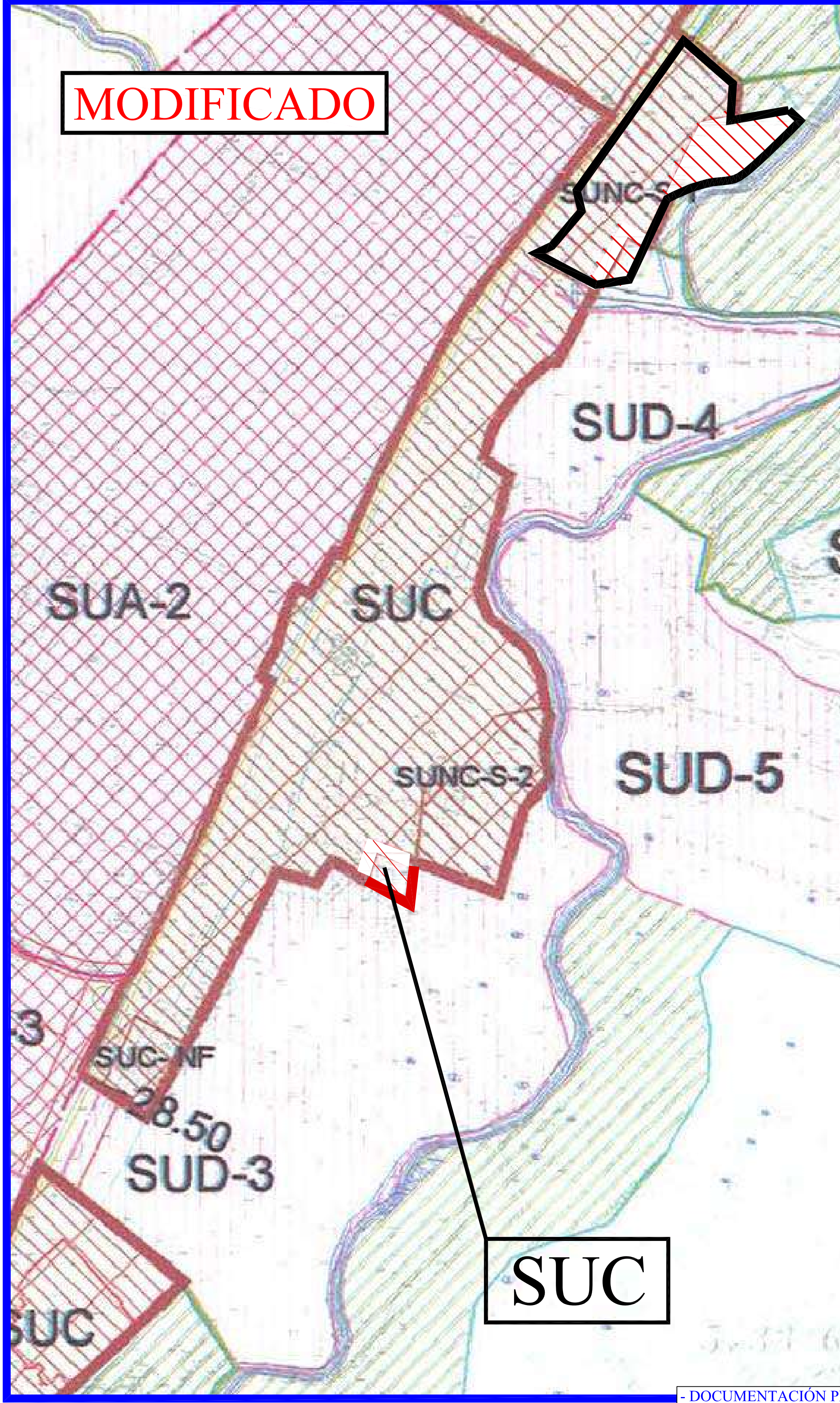
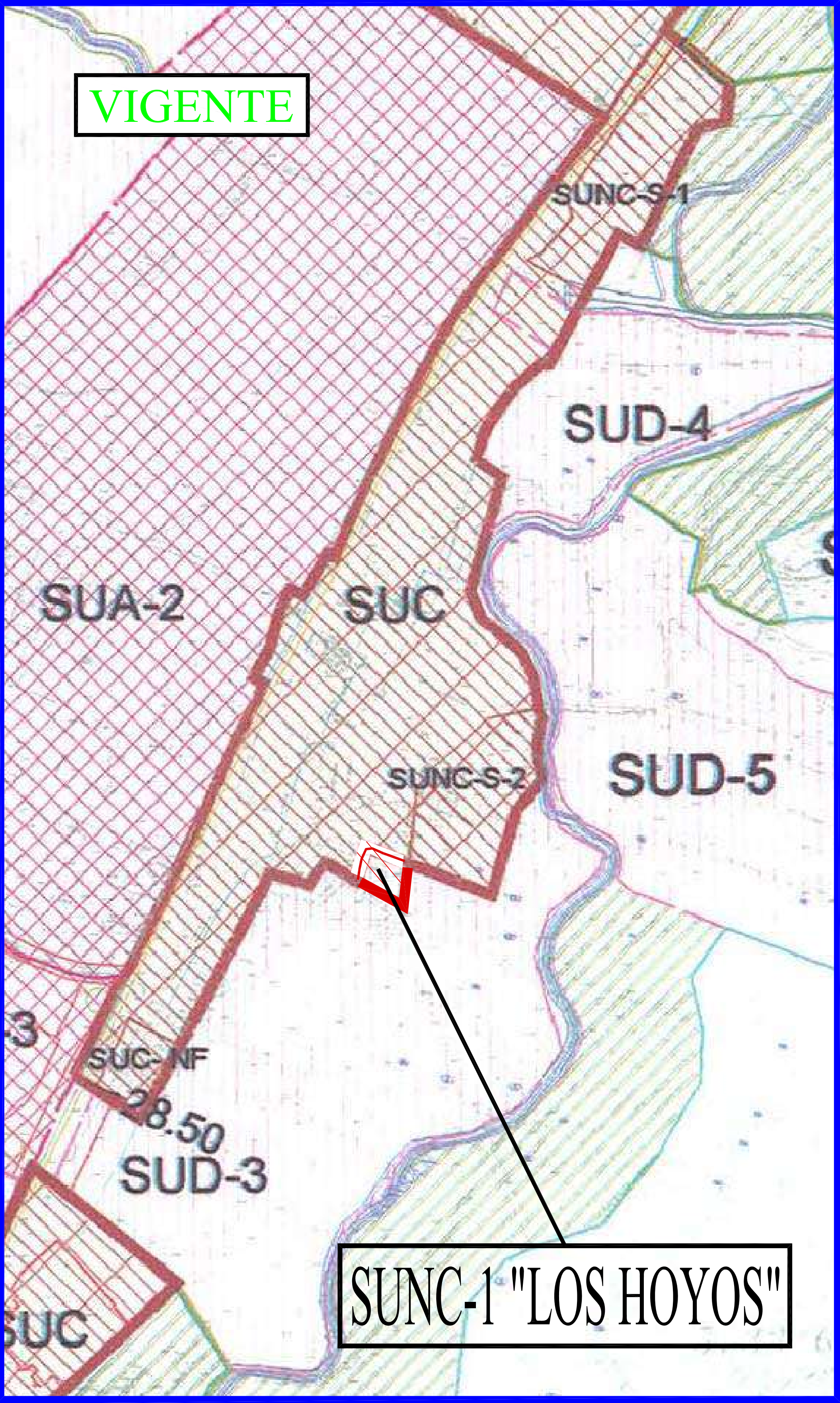
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

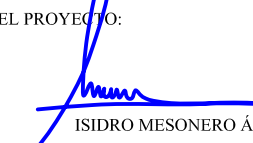
DENOMINACIÓN DEL PLANO: **SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:**
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Nº DE PLANO: DN-PO-02.1.-



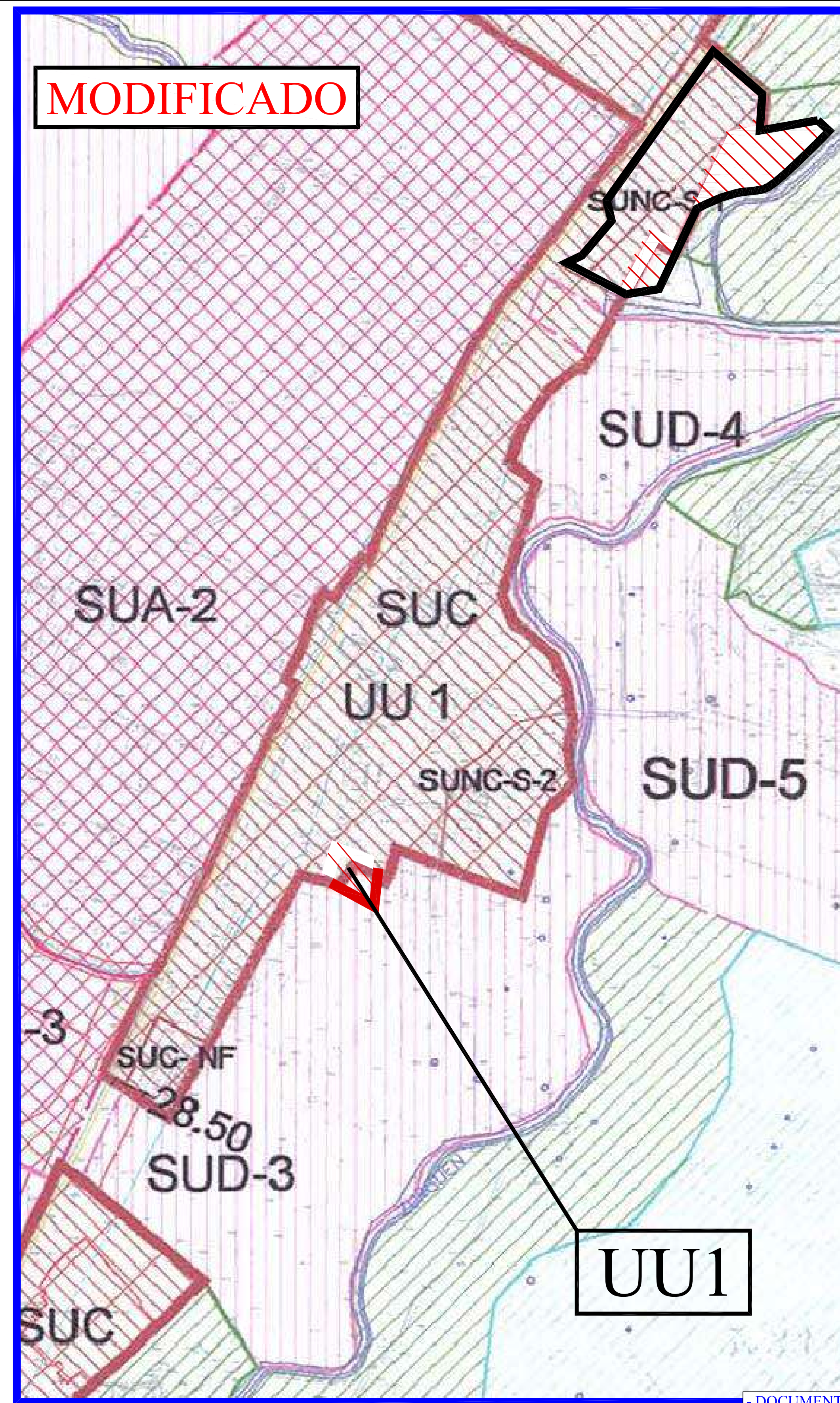
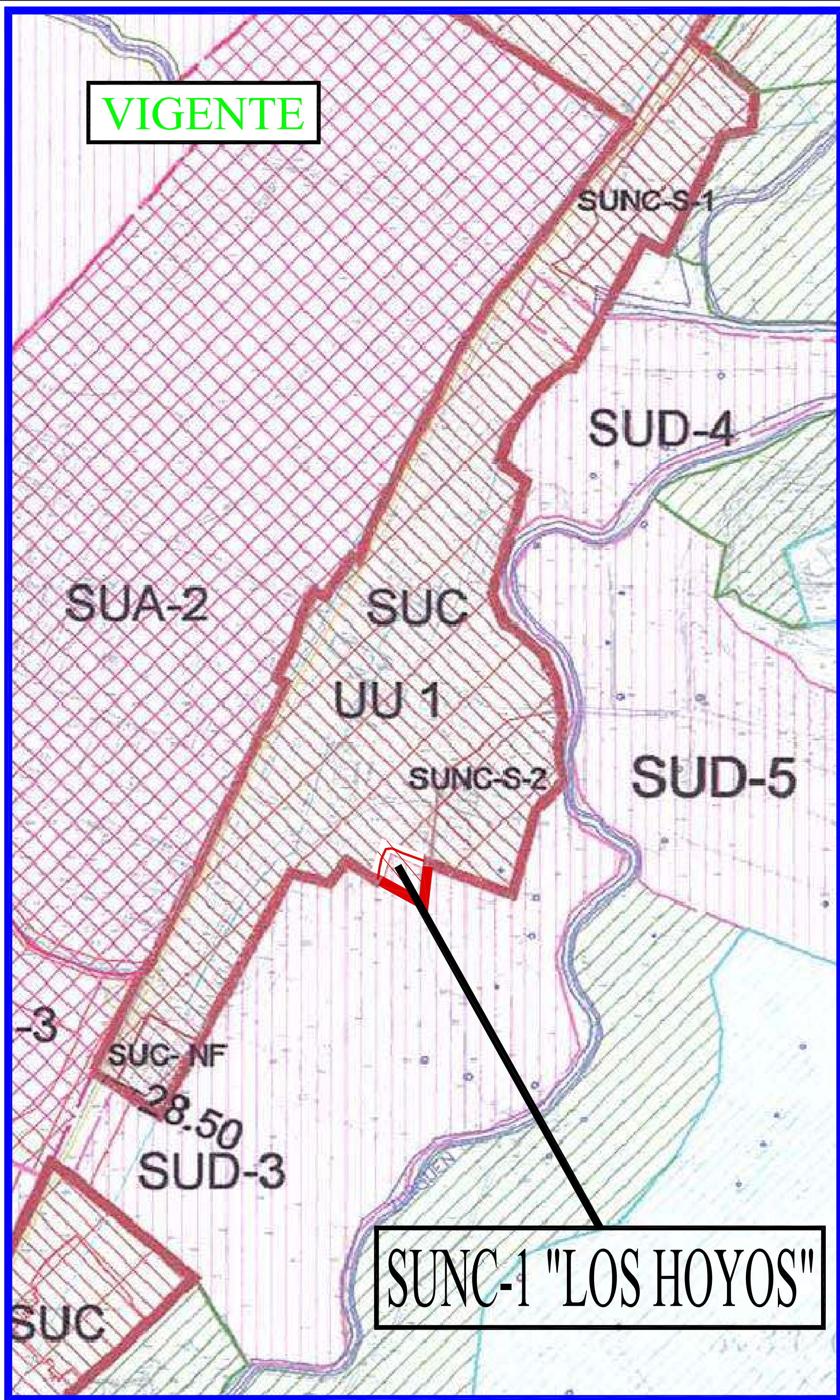
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN
Nº DE PLANO: DN-PO-02.2.-



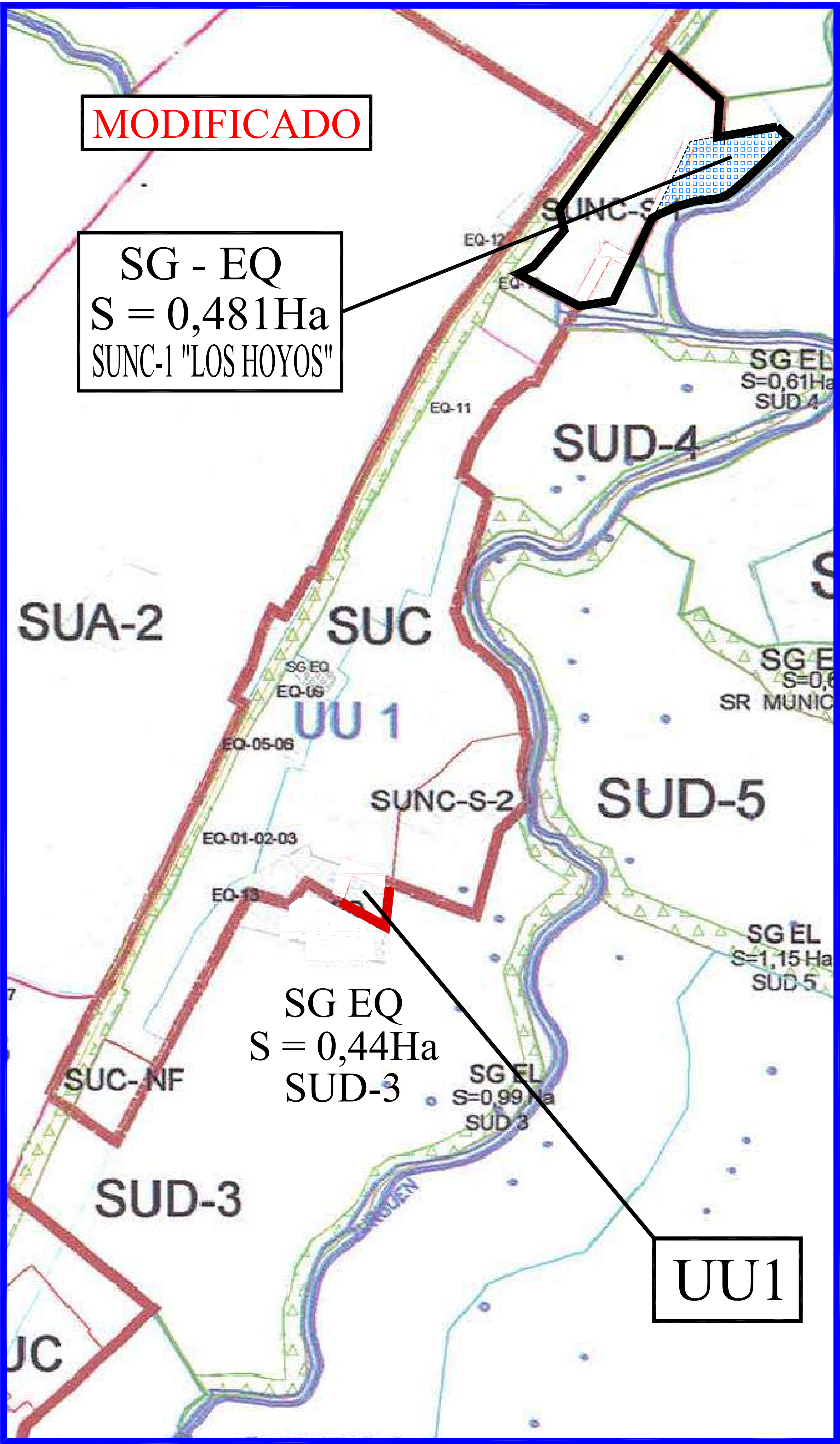
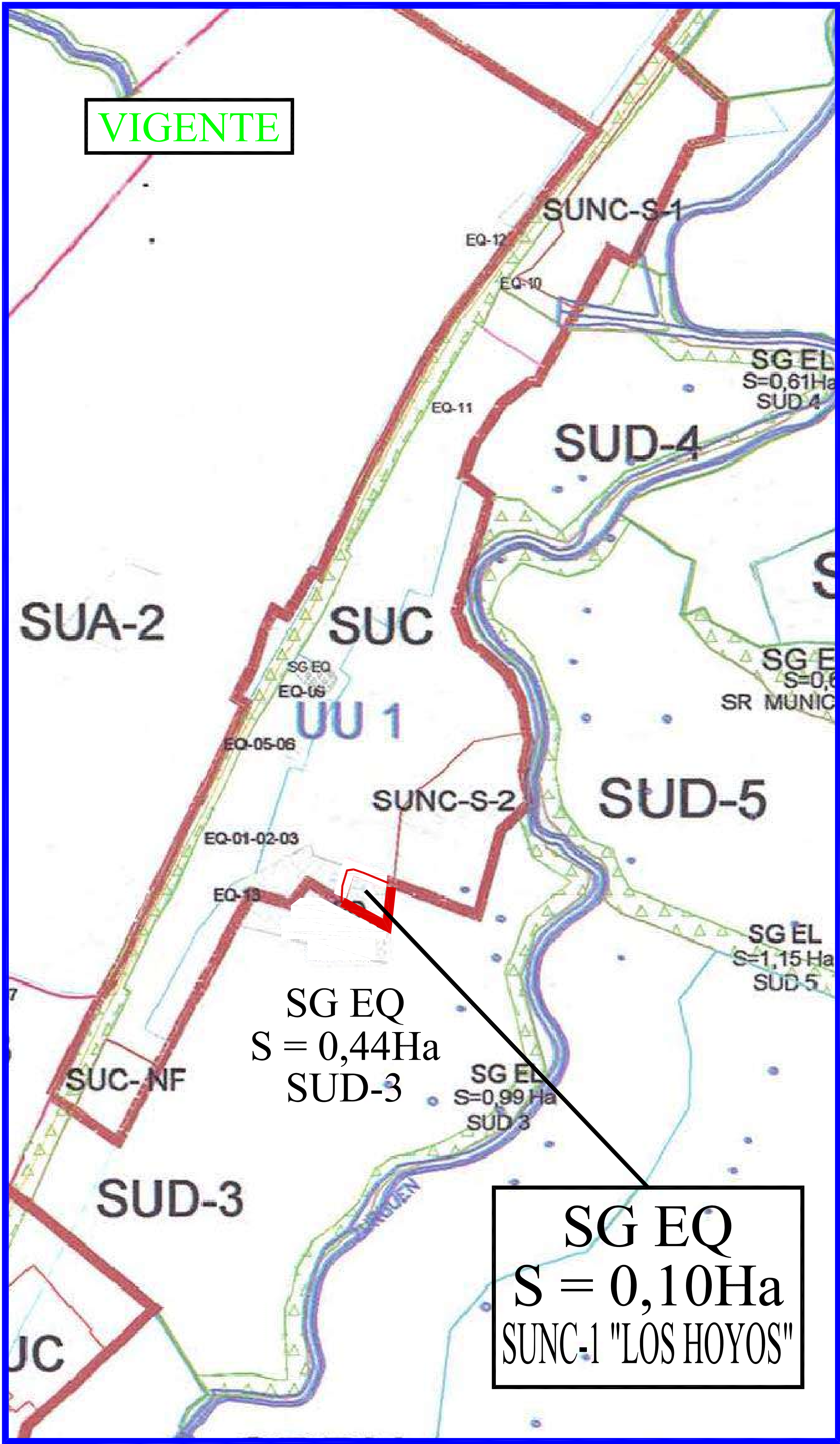
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

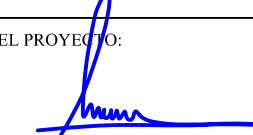
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

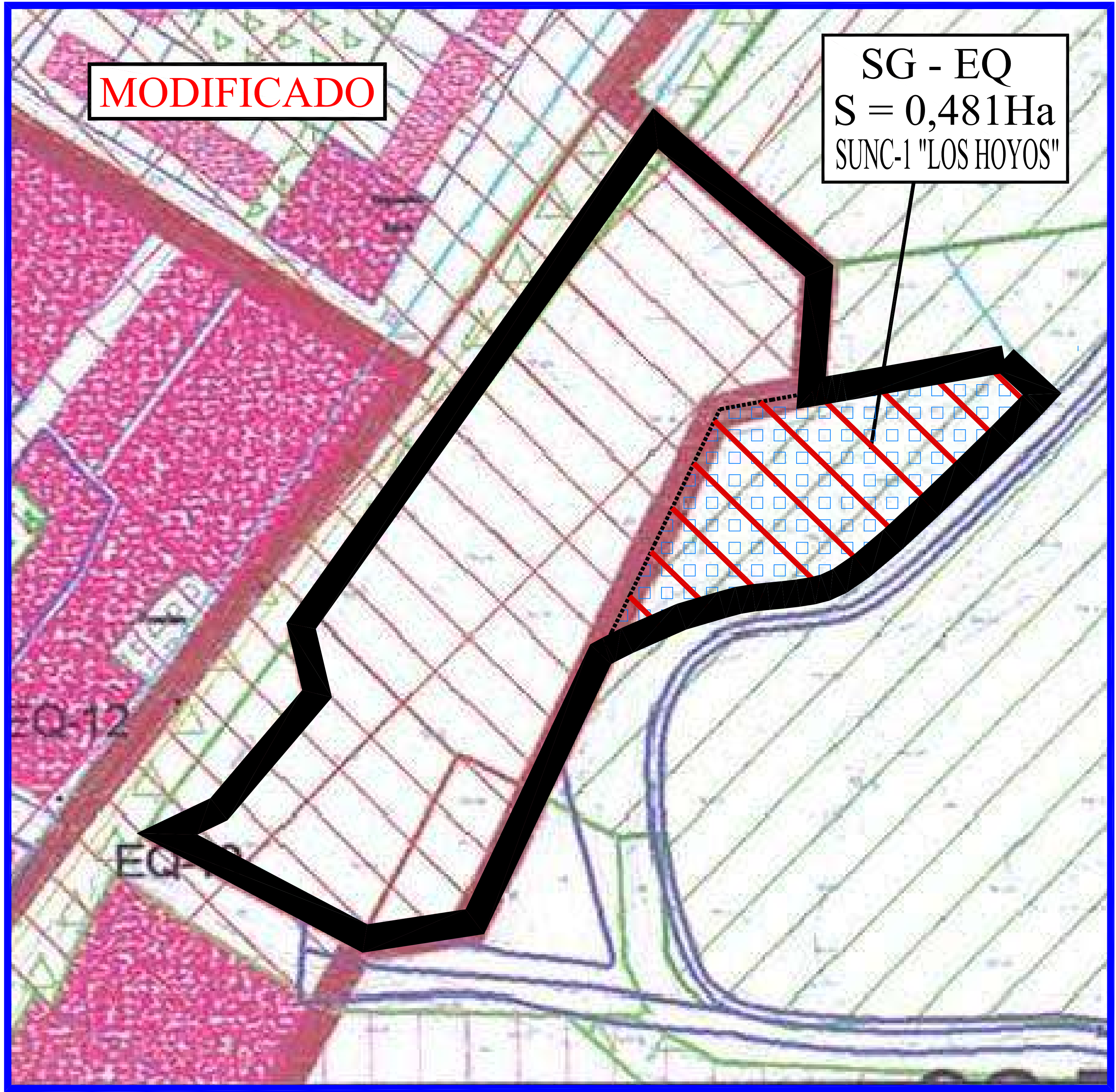
PETICIONARIOS: **EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.**
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  **ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ** FECHA: **SEPTIEMBRE 2.024** ESCALA: **Sin escala**

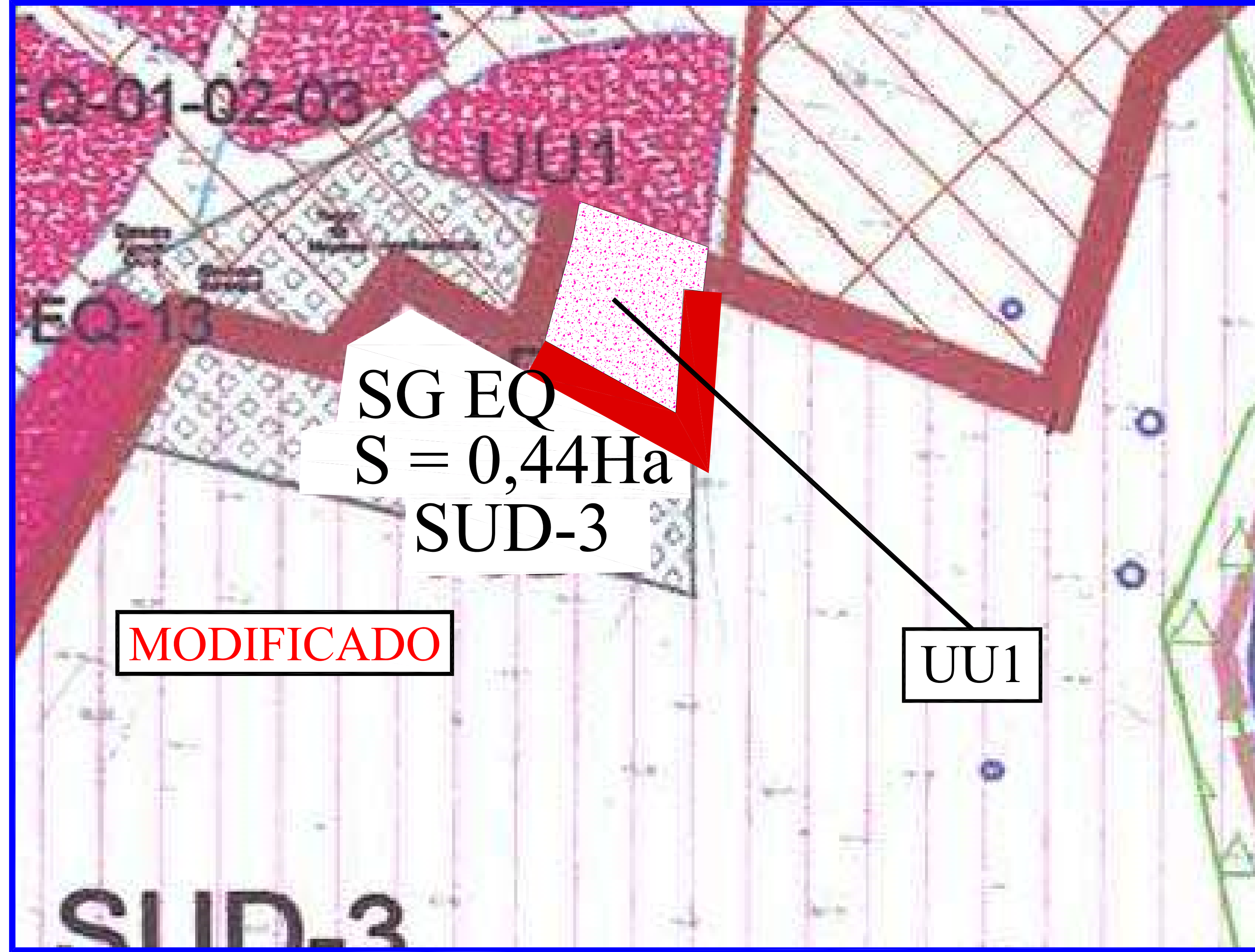
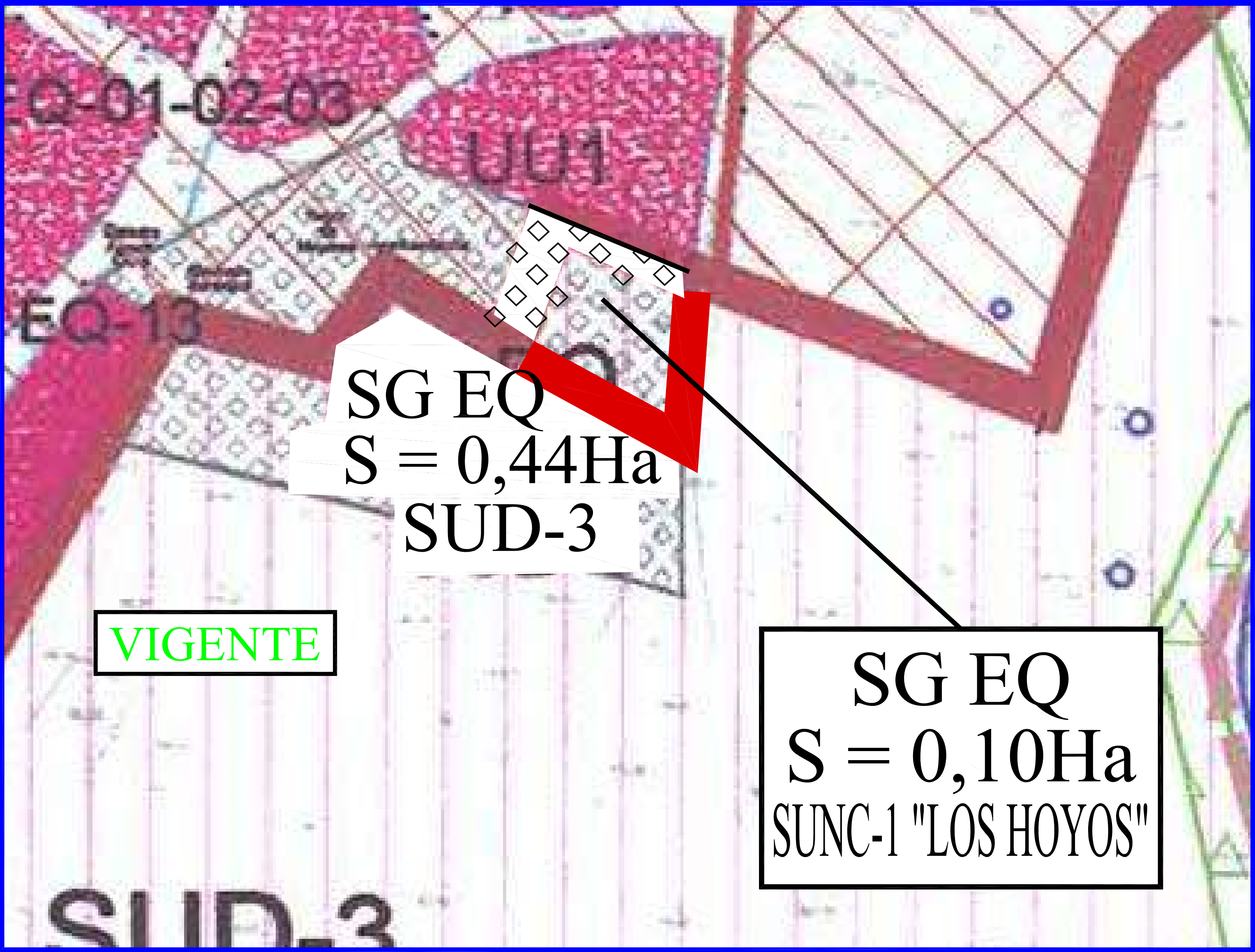
DENOMINACIÓN DEL PLANO: **SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: GESTIÓN** N° DE PLANO: **DN-PO-023.-**

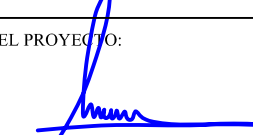


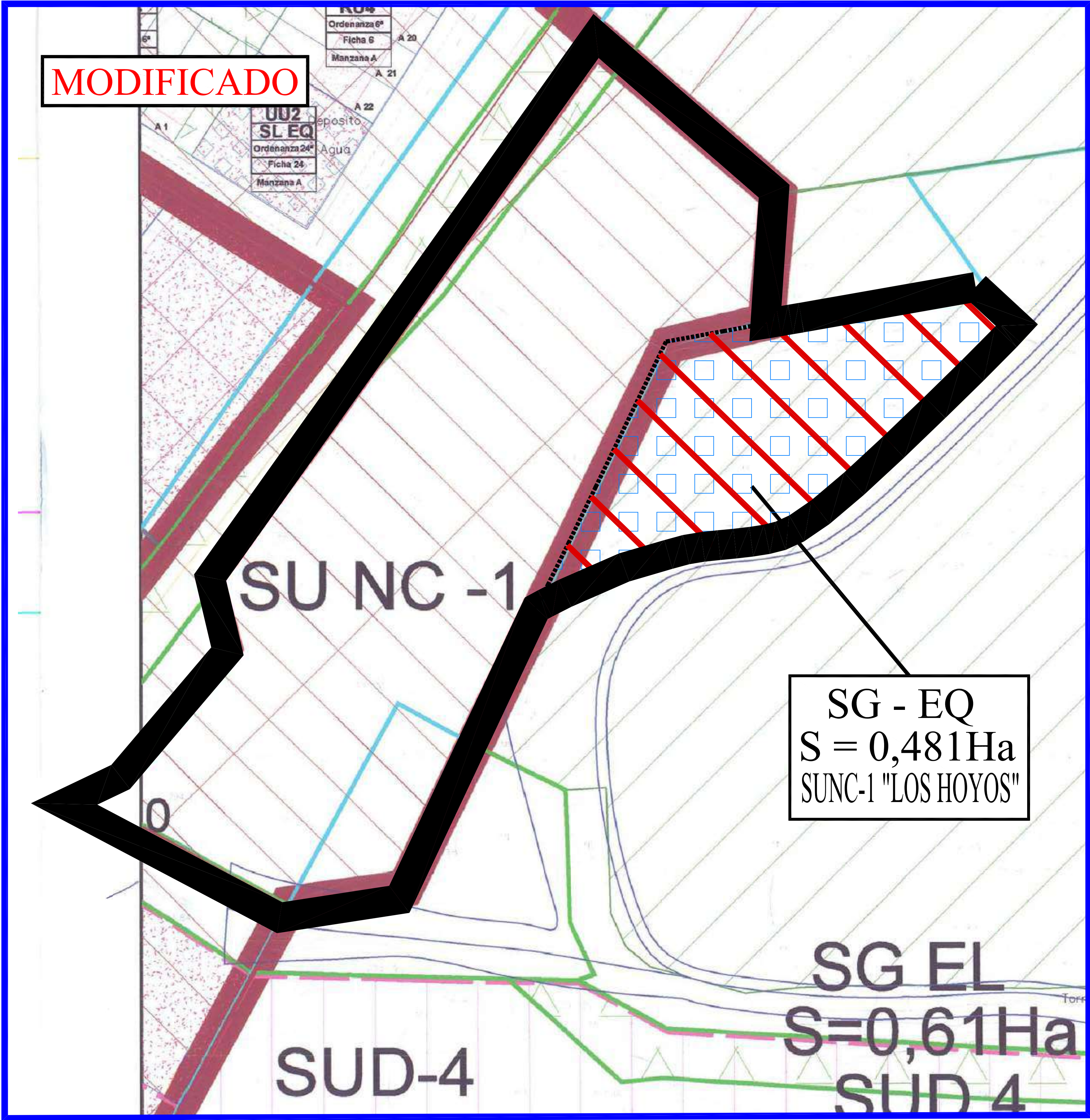
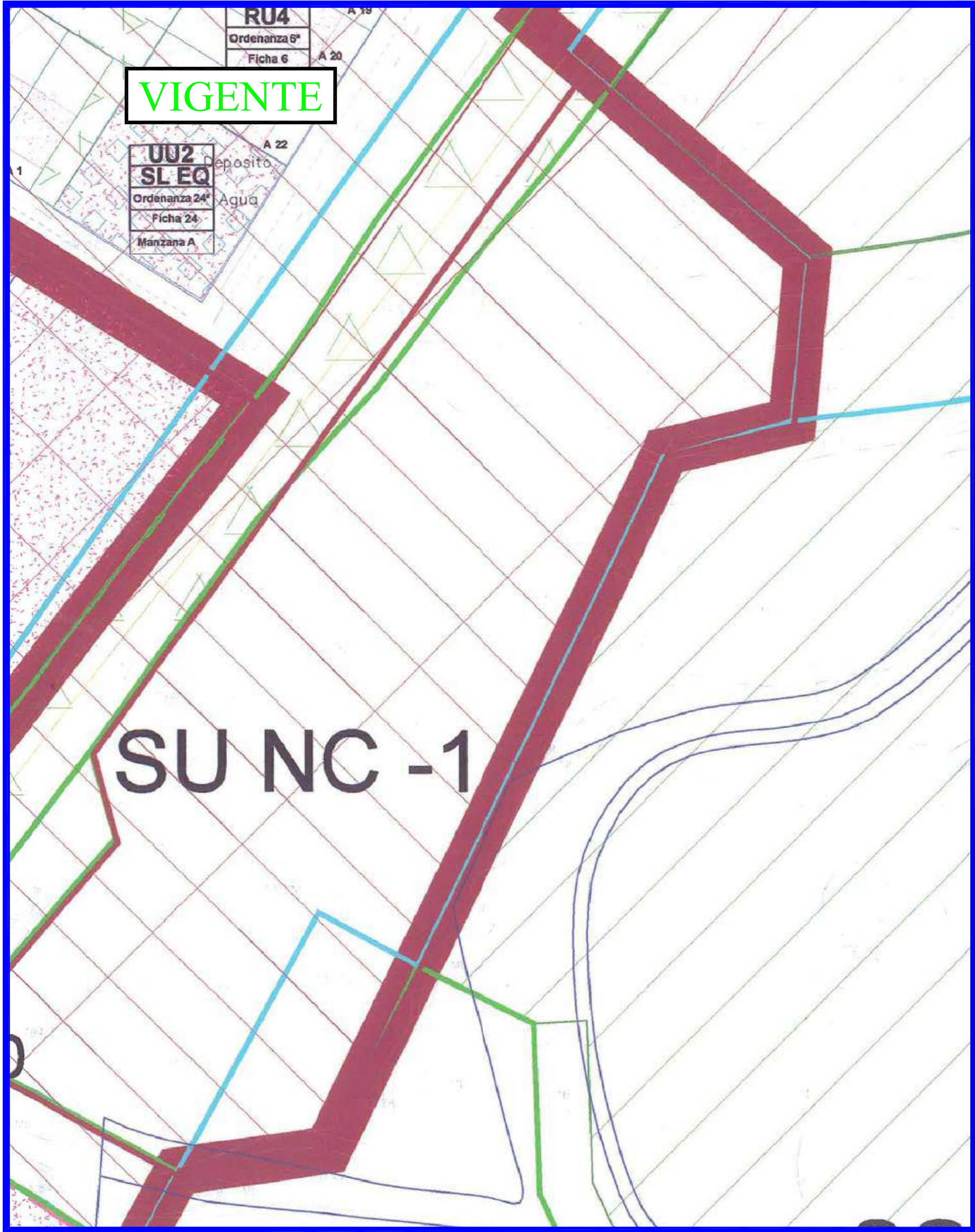
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	FECHA: SEPTIEMBRE 2.024	ESCALA: Sin escala	Nº DE PLANO: DN-PO-02.4.-
DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: SISTEMAS GENERALES			



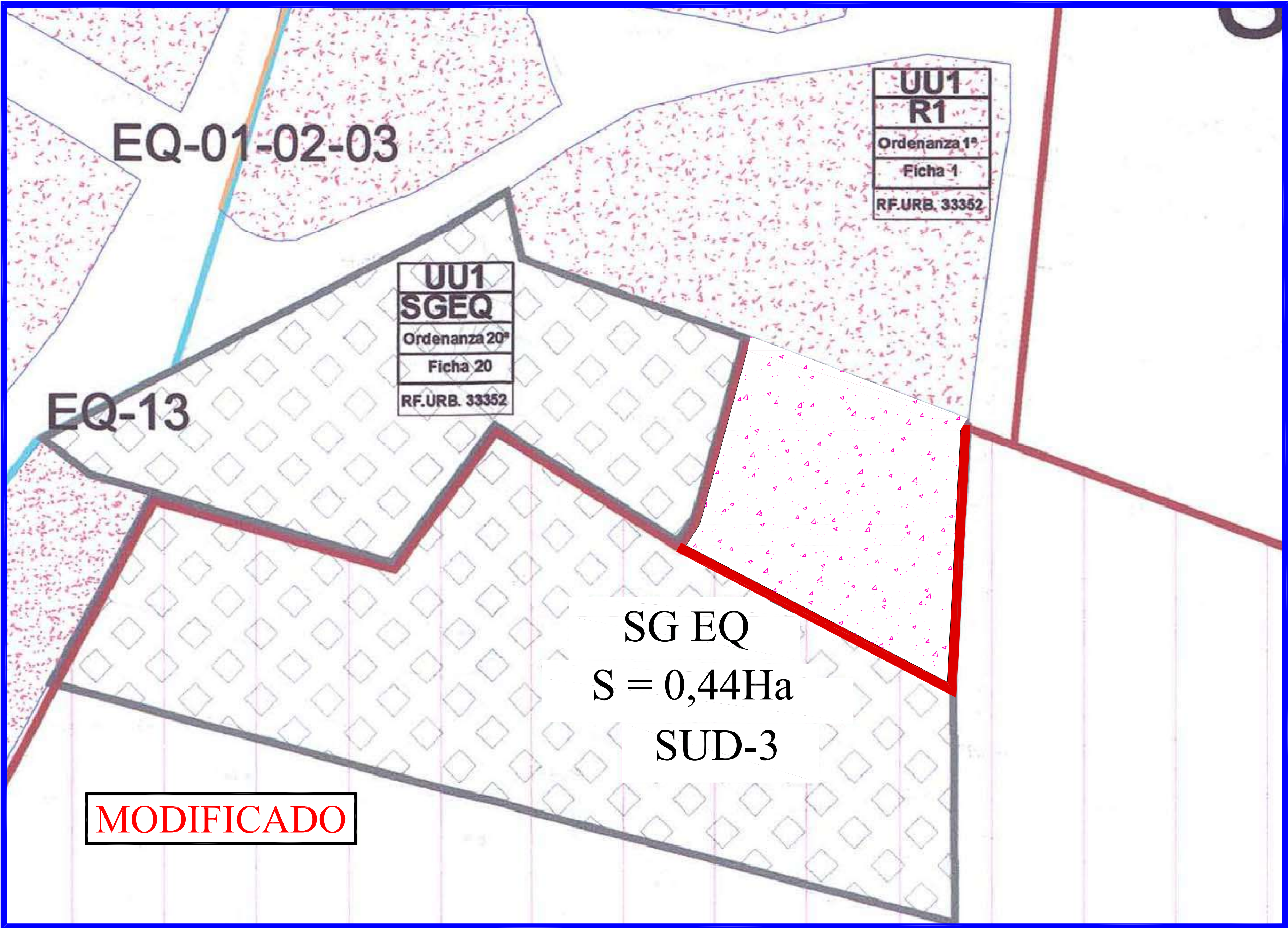
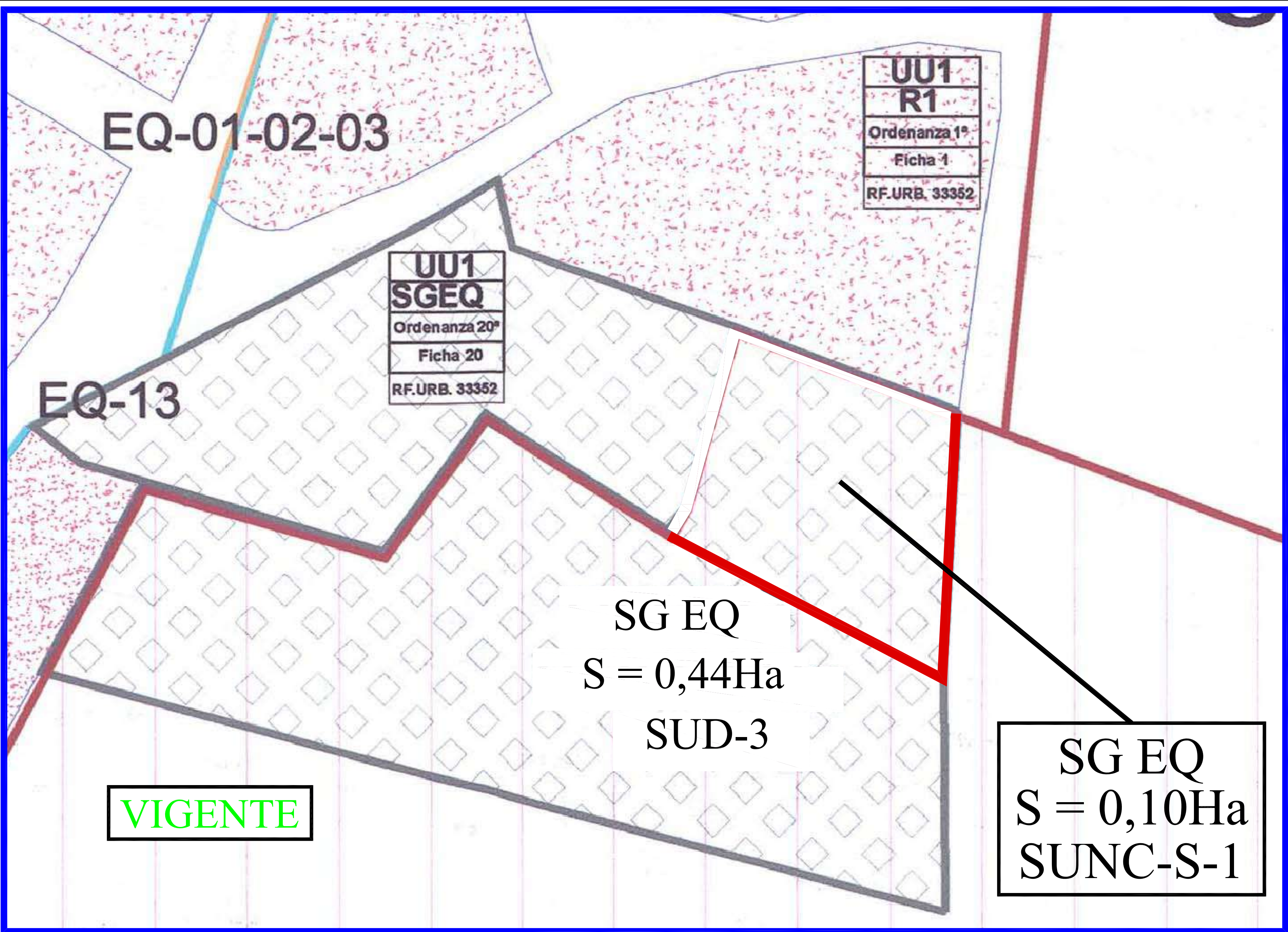
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala	
DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:		
SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:	DN-PO-02.5.-		
CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN y SECTORIZACIÓN (I)			



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	Nº DE PLANO:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala	
DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN y SECTORIZACIÓN (y II)			DN-PO-02.6.-



DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.			
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	Nº DE PLANO:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2.024	Sin escala	DN-PO-02.7.-
DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (I)			



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A002000100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

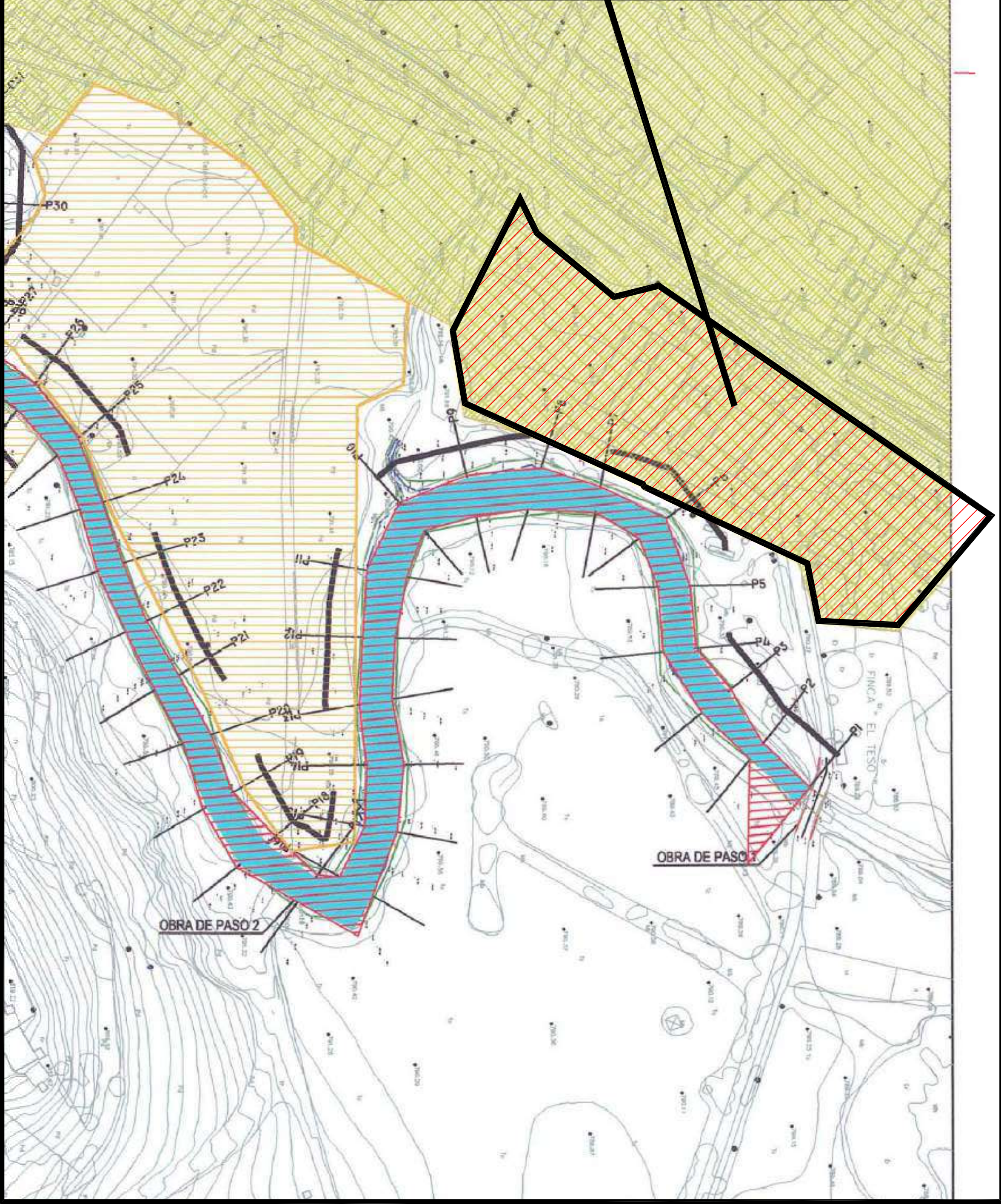
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO: ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: SEPTIEMBRE 2.024
ESCALA: Sin escala

DENOMINACIÓN DEL PLANO: **SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO:**
ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (y II)
Nº DE PLANO: DN-PO-02.8-

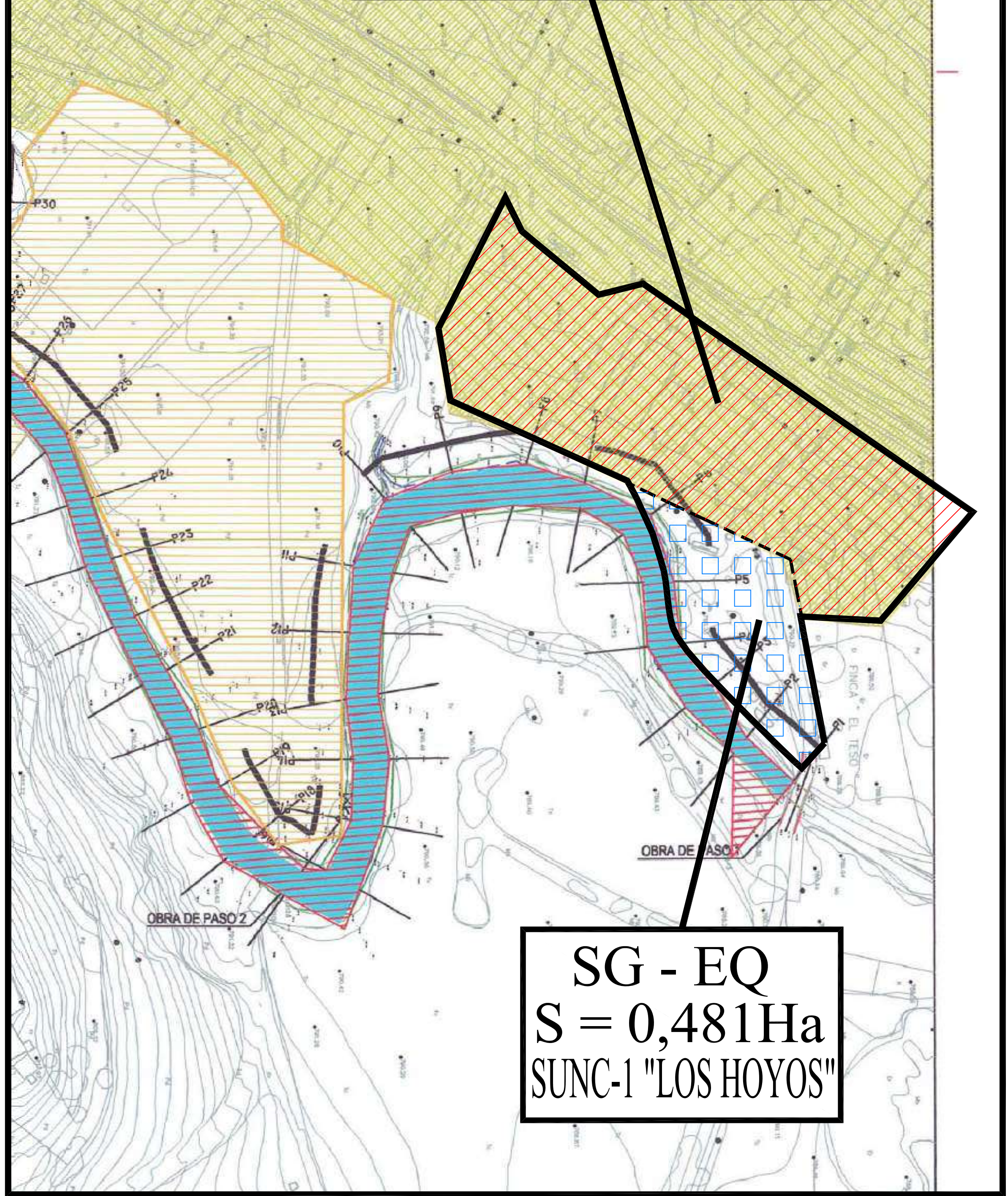
VIGENTE

SECTOR SU-NC-1
"LOS HOYOS"



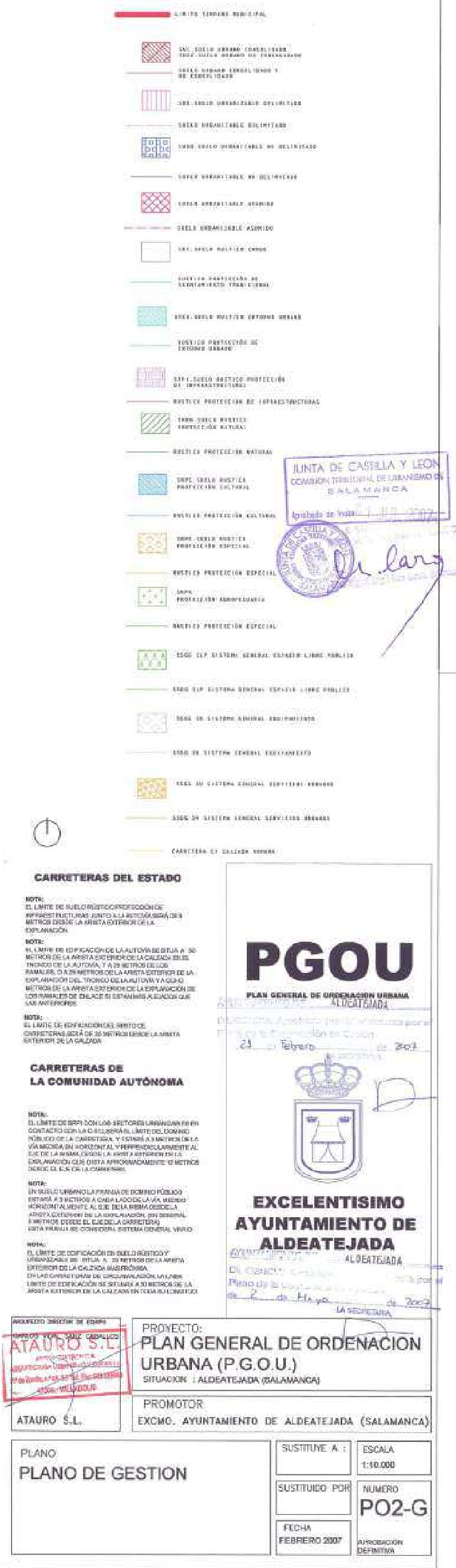
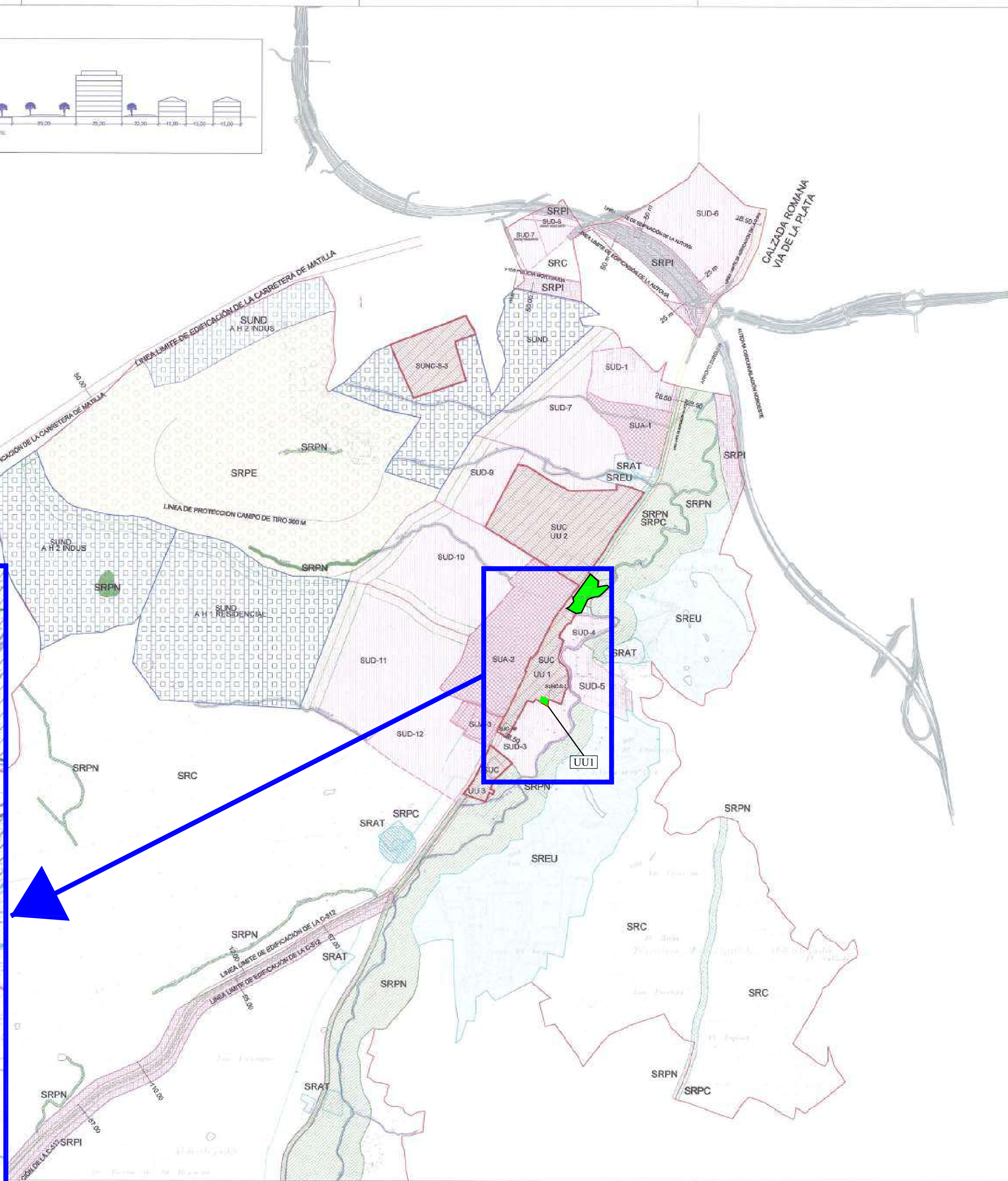
MODIFICADO

SECTOR SU-NC-1
"LOS HOYOS"



SG - EQ
S = 0,481Ha
SUNC-1 "LOS HOYOS"

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11			
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY			
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)			
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023.A002000100000XQ			
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)			
TRASLADO SS.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"			
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ		FECHA: SEPTIEMBRE 2.024	ESCALA: Sin escala
DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN ALTERACIONES INICIAL - MODIFICADO: INUNDABILIDAD SECTOR			Nº DE PLANO: DN-PO-02.9.-



MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 11
CAMBIO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 3335202TL7333N0001AY
(de SUNC (SG-EQ) a SUC (SOLAR) con limitación a 13 viviendas)
CAMBIO CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PARCELA CATASTRAL 37023A00200100000XQ
(de SR-PN a SU-NC (SG-EQ) en una superficie de 4.810 m²)
TRASLADO S.S.GG. ADSCRITOS SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS: EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	SEPTIEMBRE 2024	<i>Sin escala</i>

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANEAMIENTO GENERAL MODIFICADO: ÁMBITO SUSPENSIÓN LICENCIAS	DN-PO-03.